

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

**Przedmiot zamówienia: Audyt działalności Spółdzielni
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r.
oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.**

Warszawa, lipiec 2025 r.

**Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia
w konkursie ofert na wykonanie audytu działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka”
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r.
oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.**

I. ZAMAWIAJĄCY

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000097338, zwana dalej także Spółdzielnią.

Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców można pobrać ze strony www.ekrs.ms.gov.pl

II. TRYB POSTĘPOWANIA

Trybem postępowania jest konkurs ofert prowadzony w oparciu o „Regulamin przetargów na dostawę towarów i usług oraz na roboty budowlane” stanowiący Załącznik do Uchwały nr 26/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 14 października 2015 r.

Treść Regulaminu, o którym mowa, można pobrać ze strony internetowej Zamawiającego – www.smkk.pl

III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie audytu działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r.

Podstawą zamówienia jest Uchwała nr 18/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 14 czerwca 2025 r.

Uchwała, o której mowa, stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji.

Szczegółowy zakres audytu powinien obejmować:

- przeglądy sprawozdania finansowego, bilansu, wyciągów bankowych i rozliczeń wyniku finansowego;
- kontrola przychodów i kosztów – sprawdzenie, czy koszty i przychody są właściwie dokumentowane i uzasadnione;



- analiza gospodarki zasobami finansowymi – np. inwestycje, lokaty, zadłużenie;
- zarządzanie funduszami celowymi – m.in. fundusz remontowy, eksploatacyjny, rezerwow;
- ocena prawnych podstaw działalności;
- rozliczenia członków z tytułu eksploatacji mediów w lokalach mieszkalnych;
- zgodność z postanowieniami statutu spółdzielni i uchwałami: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu;
- ocena wykonywania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków;
- zatrudnienie i wynagrodzenia – analiza umów, kosztów pracy, zgodność z Kodeksem pracy;
- analiza wydatków reprezentacyjnych i zarządczych – np. premie, delegacje, umowy zlecenia/o dzieło;
- kontrola zasad wyłaniania wykonawców zewnętrznych i zawieranych z nimi umów oraz odbioru wykonanych przez nie robót, weryfikacja kosztów;
- gospodarka nieruchomościami – przegląd stanu technicznego budynków;
- umowy najmu/dzierżawy lokali usługowych wynajmowanych przez spółdzielnię – weryfikacja wartości czynszów (czy są rynkowe) ich zaległości i windykacji;
- zarządzanie ryzykiem – identyfikacja obszarów potencjalnego ryzyka nadużyć, niegospodarności lub błędów;
- transparentność działań zarządu – sposób komunikowania decyzji, dostęp do informacji;
- obsługa skarg i wniosków – jak spółdzielnia reaguje na uwagi członków;
- forensic audit - działania śledcze, które koncentrują się na wykrywaniu nadużyć i oszustw. W celu wykluczenia podejrzenia nieprawidłowości (np. niegospodarność, konfliktów interesów, braku dokumentacji).

Zamawiający wskazuje, że Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2021 – 2023 były badane przez biegłych rewidentów, mimo że nie podlegają one obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.



Sprawozdania, o których mowa, nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2024 r. zostało przekazane Radzie Nadzorczej Spółdzielni celem jego zbadania. Na posiedzeniu 9 lipca 2025 r. Rada Nadzorcza postanowiła o badaniu przez biegłego rewidenta Sprawozdania, o którym mowa.

W związku z tym ofertą powinno być objęte także badanie tego Sprawozdania.

Sprawozdanie finansowe za 2024 r. nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

IV. TERMIN REALIZACJI

Rozpoczęcie prac nie później niż do **29 sierpnia 2025 r.**

Termin zakończenia realizacji całości zamówienia powinien być wskazany w ofercie. **Termin ten będzie jednym z kryteriów oceny oferty.**

V. WYMAGANIA WOBEC OFERENTÓW

W postępowaniu mogą wziąć udział oferenci:

- 1) firmy audytorskie, t.j. podmioty spełniające wymagania określone w art. 46 pkt. 1 – 4 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zm.);
- 2) posiadający niezbędne doświadczenie w wykonywaniu prac stanowiących przedmiot zamówienia **w spółdzielniach mieszkaniowych**, potwierdzone pisemnymi referencjami za okres ostatnich trzech pełnych lat kalendarzowych (lata 2022 – 2024);
- 3) **niepowiązani z osobami realizującymi zadania lustracji spółdzielni**, o których mowa w Dziale VIII Lustracja ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.);
- 4) znajdujący się w sytuacji finansowej umożliwiającej wykonanie przedmiotu zamówienia, w szczególności niezalegający z opłacaniem zobowiązań podatkowych i składek na ubezpieczenia społeczne;
- 5) w odniesieniu do których nie wszczęto postępowania likwidacyjnego, upadłościowego lub układowego;
- 6) spełniający wymagania niniejszej specyfikacji;
- 7) którym nie udowodniono nienależytego wykonania innych zamówień Zamawiającego;
- 8) którzy nie zalegają ze spłatą swoich zobowiązań wobec Zamawiającego.



Zamawiający zastrzega sobie prawo sprawdzenia wiarygodności Oferentów.

VI. WARUNKI OFERTY

- 1. Oferta powinna być sporządzona czytelnie w języku polskim.**
- 2. Oferta musi obejmować cały zakres przedmiotu zamówienia.**
- 3. Oferta i wszelkie oświadczenia Oferenta muszą być podpisane przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta.**
- 4. Wszystkie dokumenty załączone do oferty jako kopie muszą być poświadczone za zgodność z oryginałem z podaniem miejsca i daty przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta.**
5. Oferta powinna zawierać niżej wymienione dokumenty ułożone w następującej kolejności:
 - 1) wypełniony „Formularz ofertowy” według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji;
 - 2) wypełnione „Oświadczenie Oferenta” według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej specyfikacji;
 - 3) wykaz kadry, która będzie wykonywać przedmiot zamówienia, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 4 do niniejszej specyfikacji wraz z kopiami dokumentów potwierdzających kwalifikacje;
 - 4) wykaz zrealizowanych prac, odpowiadających przedmiotowi zamówienia, wykonanych w spółdzielniach mieszkaniowych w ciągu ostatnich 3 lat kalendarzowych (lata 2022 – 2024), zawierający nazwę i adres zamawiającego, opis (zakres) prac, okres realizacji i orientacyjną wartość robót, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 5 do niniejszej specyfikacji wraz z poświadczonymi za zgodność z oryginałem kopiami referencji dotyczących prac objętych wykazem;

Doświadczenie Oferenta będzie jednym z kryteriów oceny oferty.

- 5) wypełniony projekt umowy według wzoru stanowiącego Załącznik nr 6 do niniejszej specyfikacji. **Oferent musi parafować każdą ze stron wzoru umowy na znak jej akceptacji;**
- 6) informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż jeden miesiąc przed terminem złożenia oferty;



6. Zamawiający wykluczy z postępowania przetargowego Oferenta w wypadku stwierdzenia braku jednego lub więcej dokumentów wymaganych w niniejszej Specyfikacji lub ujawnienia, że przedstawiony dokument albo dokumenty są nieprawdziwe.
7. Okres związania ofertą wynosi 30 dni od upływu terminu składania ofert.

VII. SPOSÓB, TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA ORAZ OTWARCIA OFERT

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferent może zmienić lub wycofać złożoną ofertę pod warunkiem pisemnego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego, o ile czynności te nastąpią przed upływem terminu składania ofert.
3. Ofertę należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie, opatrzonej napisem „Oferta na wykonanie audytu Spółdzielni. Konkurs ofert. Nie otwierać przed 6 sierpnia 2025 r.” oraz pełną nazwą Oferenta z adresem.
4. Termin składania ofert upływa 4 sierpnia o godz. 16.00.

Oferent, który złoży ofertę po tym terminie zostanie wykluczony z udziału w postępowaniu przetargowym.

Biuro Spółdzielni jest czynne w poniedziałki, wtorki i czwartki od 8.00 do 16.00, w środy od 8.00 do 18.00, a w piątki od 8.00 do 14.00.

5. Zebrane oferty zostaną do 5 sierpnia 2025 r. przekazane Radzie Nadzorczej Spółdzielni, która podejmie decyzję o terminie otwarcia ofert, po czym nastąpi ocena złożonych ofert pod względem ich kompletności i zgodności z wymogami określonymi w niniejszej specyfikacji, a następnie wybór Wykonawcy.

VIII. KRYTERIA WYBORU OFERTY

Kryteriami wyboru oferty będą:

- 1) Oferowana cena ryczałtowa netto za wykonanie całości przedmiotu zamówienia – 70%,
- 2) Termin realizacji całości przedmiotu zamówienia – 20%,
- 3) Wiarygodność oferenta, doświadczenie, referencje – 10%.



IX. ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA

1. Oferty spełniające warunki wymienione w części VI niniejszej specyfikacji zostaną ocenione na podstawie kryteriów, o których mowa w części VIII specyfikacji, w terminie 10 dni roboczych od otwarcia ofert, po czym nastąpi wybór najkorzystniejszej oferty. Zamawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia dodatkowych negocjacji z Oferentami.
2. **Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru Oferenta, nie przyjęcia żadnej oferty oraz unieważnienia prowadzonego postępowania przetargowego w części lub w całości na każdym jego etapie, a także odstąpienia od postępowania przetargowego bez podania przyczyny. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Zamawiającego w wypadku nieprzyjęcia jego oferty lub unieważnienia postępowania przetargowego.**
3. O wynikach przeprowadzonego postępowania Oferenci zostaną powiadomieni w terminie 5 dni roboczych od daty jego zakończenia.

X. OBOWIĄZKI WYBRANEGO OFERENTA

1. Obowiązkiem wybranego Oferenta jest zawarcie z Zamawiającym umowy według wzoru stanowiącego załącznik nr 6 do Istotnych Warunków Procedury w terminie 7 dni roboczych od powiadomienia go o wyniku postępowania przetargowego.
2. Niestawienie się wybranego Oferenta do podpisania umowy w wyznaczonym terminie w siedzibie Zamawiającego oznaczać będzie, że zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

XI. DODATKOWE INFORMACJE

1. Koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty bez względu na wynik postępowania przetargowego ponosi Oferent.
2. Złożone oferty nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik postępowania przetargowego.
3. Zamawiający nie będzie udzielał wyjaśnień odnośnie decyzji podjętych w toku prowadzonego postępowania przetargowego.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
5. Zamawiający poprawi w treści oferty oczywiste omyłki pisarskie i rachunkowe oraz inne omyłki niemające w ocenie Zamawiającego wpływu



na realizację przedmiotu zamówienia. O poprawkach Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Oferenta, w którego ofercie stwierdzono omyłki.

XII. OSOBA UPOWAŻNIONA DO KONTAKTÓW Z OFERENTAMI

Osobą upoważnioną do kontaktów z Oferentami jest Paweł B. LANG – Prezes Zarządu Spółdzielni w poniedziałki, wtorki i czwartki od 10.00 do 15.00, a w środy od 10.00 do 17.00.

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej „Koloniasprzaka”

PREZES ZARZĄDU
SM „KOLONIA KASPRZAKA”
Paweł B. Lang
Paweł B. Lang

2025-07-10

ZAŁĄCZNIKI:

1 – 6 wymienione w treści.

Uchwała Nr 18/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” w Warszawie

z dnia 14.06.2025 r.

**w sprawie zlecenia Zarządowi przygotowania konkursu ofert w temacie audytu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” w Warszawie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” na podstawie art. 46 §1 pkt. 2 Prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.) postanawia:

§ 1

1. Zlecić Zarządowi przygotowanie konkursu ofert w temacie audytu spółdzielni.
2. Zakres audytu:
 - przeglądy sprawozdania finansowego, bilansu, wyciągów bankowych i rozliczeń wyniku finansowego,
 - kontrola przychodów i kosztów – sprawdzenie, czy koszty i przychody są właściwie dokumentowane i uzasadnione,
 - analiza gospodarki zasobami finansowymi – np. inwestycje, lokaty, zadłużenie,
 - zarządzanie funduszami celowymi – m.in. fundusz remontowy, eksploatacyjny, rezerwowy
 - ocena prawnych podstaw działalności
 - rozliczenia członków z tytułu eksploatacji mediów w lokalach mieszkalnych,
 - zgodność z postanowieniami statutu spółdzielni i uchwałami: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu.
 - ocena wykonywania uchwał podjętych przez Zgromadzenia Członków
 - zatrudnienie i wynagrodzenia – analiza umów, kosztów pracy, zgodność z Kodeksem pracy.
 - analiza wydatków reprezentacyjnych i zarządczych – np. premie, delegacje, umowy zlecenia/dzieło.
 - kontrola zasad wyłaniania wykonawców zewnętrznych i zawieranych z nimi umów oraz odbioru wykonanych przez nie robót, weryfikacja kosztów,
 - gospodarka nieruchomościami – przegląd stanu technicznego budynków,
 - umowy najmu/dzierżawy lokali usługowych wynajmowanych przez spółdzielnię – weryfikacja wartości czynszów (czy są rynkowe) ich zaległości i windykcji,
 - zarządzanie ryzykiem – identyfikacja obszarów potencjalnego ryzyka nadużyć, niegospodarności lub błędów.
 - transparentność działań zarządu – sposób komunikowania decyzji, dostęp do informacji.
 - obsługa skarg i wniosków – jak spółdzielnia reaguje na uwagi członków.
 - forensic audit - działania śledcze, które koncentrują się na wykrywaniu nadużyć i oszustw. W celu wykluczenia podejrzenia nieprawidłowości (np. niegospodarność, konfliktów interesów, braku dokumentacji).
3. Audytor w/w czynności powinien zostać wybrany w konkursie ofert.

**Załącznik nr 2 do SIWZ
w konkursie ofert
na audyt oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.
SM „Kolonia Kasprzaka”**

Uwaga! Formularz ofertowy należy wypełnić pismem komputerowym lub drukowanymi literami.

FORMULARZ OFERTOWY

Nazwa oferenta:

.....

Siedziba oferenta:

.....

Dane kontaktowe (nr telefonu, adres poczty elektronicznej):

.....

REGON: NIP:

Przystępując do konkursu ofert na audyt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r., oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r. ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), przy ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16 **zobowiązujemy się do wykonania przedmiotu zamówienia na następujących warunkach cenowych:**

Razem słownie:

..... PLN netto.

Razem słownie:

..... PLN brutto.

Oferujemy przedstawienie Raportu z audytu i badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r. **w terminie do ... 2025 r.**

Ponadto zobowiązujemy się do wniesienia poprawek do Raportu z przeprowadzonego audytu, zgłoszonych Oferentowi w terminie do 14 dni od przekazania Raportu Zamawiającemu.

Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z zakresem prac przewidzianych do wykonania zgodnie z Uchwałą nr 18/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 14 czerwca 2025 r. oraz Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia.

Oświadczamy, że będziemy związani niniejszą ofertą **przez okres 30 dni.**

W wypadku wyboru naszej oferty zobowiązujemy się do podpisania umowy w terminie i miejscu określonym przez Zamawiającego.

Gwarantujemy, że w wyniku prowadzonych prac, nie zostaną przekroczone ceny realizacji przedmiotu zamówienia podane w naszej ofercie.



Upoważniamy Zamawiającego, działającego przez wskazane przez niego osoby, do prowadzenia wszelkich działań mających na celu sprawdzenie oświadczeń, dokumentów i przedłożonych informacji oraz do wyjaśnienia organizacyjnych, prawnych i finansowych aspektów naszej oferty.

Osobami upoważnionymi do reprezentowania Oferenta w niniejszym postępowaniu konkursowym jest:

(stanowisko) (imię i nazwisko)

..... (telefon)

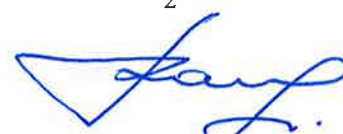
(stanowisko) (imię i nazwisko)

..... (telefon)

..... 2025 r.
(data)

.....
(podpisy i stemple osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta)

^{1/} - niepotrzebne skreślić



**Załącznik nr 3 do SIWZ
w konkursie ofert
na audyt oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.
SM „Kolonias Kasprzaka”**

Uwaga! Oświadczenie należy wypełnić pismem komputerowym lub drukowanymi literami.

OŚWIADCZENIE OFERENTA

Nazwa oferenta:

.....

Siedziba oferenta:

.....

Przystępując do konkursu ofert na audyt Spółdzielni oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r., ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonias Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), przy ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16 oświadczam/y^{1/}, że firma którą reprezentuję/emy^{1/}:

- 1) jest podmiotem spełniającym wymagania określone w art. 46 pkt. 1 – 4 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zm.);
- 2) posiada niezbędną wiedzę, potencjał ekonomiczny i techniczny oraz doświadczenie w wykonywaniu prac objętych przedmiotem zamówienia **w spółdzielniach mieszkaniowych**, a także zatrudnia pracowników zdolnych do wykonania przedmiotu zamówienia;
- 3) znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie przedmiotu zamówienia, w szczególności **nie zalega z opłacaniem zobowiązań podatkowych oraz składek na ubezpieczenie społeczne**;
- 4) nie jest objęta postępowaniem likwidacyjnym albo upadłościowym.

Ponadto oświadczam/y^{1/}, że:

- 1) żadna osoba zatrudniona w firmie, nie jest osobiście lub w stosunku pokrewieństwa związana z członkami organów statutowych Zamawiającego;
- 2) nie jesteśmy powiązani z osobami realizującymi zadania lustracji spółdzielni, o których mowa w Dziale VIII Lustracja ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.);
- 3) nie zalegamy ze spłatą zobowiązań wobec Zamawiającego;



- 4) dane zawarte w dokumentach stanowiących części składowe oferty są aktualne, prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym.

..... 2025 r.
(data)

.....
(podpisy i stemple osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta)

^{1/} - niepotrzebne skreślić



**Załącznik nr 4 do SIWZ
w konkursie ofert
na audyt oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.
SM „Kolonia Kasprzaka**

Uwaga! Formularz ofertowy należy wypełnić pismem komputerowym lub drukowanymi literami.

WYKAZ KADRY OFERENTA

Nazwa oferenta:

Siedziba oferenta:

Przystępując do konkursu ofert na audyt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r., ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), przy ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16 oświadczam/y^{1/}, że do wykonania przedmiotu zamówienia desygnuję/em^{1/} następujące osoby zatrudnione w firmie, którą reprezentujemy:

Imię i nazwisko	Uprawnienia Numer wpisu do rejestru	Posiadane doświadczenie w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia	Powierzona funkcja przy realizacji przedmiotu zamówienia

W załączeniu przedstawiam/y^{1/} potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie:

- uprawnień: ... egz.,

- zaświadczeń o wpisie do rejestru biegłych rewidentów: ... egz.

..... 2025 r.
(data)

1/ - niepotrzebne skreślić

.....
(podpisy i stemple osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta)



**Załącznik nr 5 do SIWZ
w konkursie ofert
na audyt oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.
SM „Kolonia Kasprzaka”**

Uwaga! Formularz ofertowy należy wypełnić pismem komputerowym lub drukowanymi literami.

WYKAZ ZREALIZOWANYCH PRAC

Nazwa oferenta:

Siedziba oferenta:

Przystępując do konkursu ofert na audyt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r. oraz badanie sprawozdania finansowego za 2024 r., ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), przy ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16 oświadczam/y^{1/}, że w **latach 2022 – 2024** zrealizowałem/liśmy^{1/} następujące prace o takim samym charakterze w **spółdzielniach mieszkaniowych**:

Nazwa i adres Zamawiającego	Opis prac (Zakres)	Okres realizacji	Orientacyjna wartość robót (w PLN)



W załączeniu przedstawiam/y^{1/} potwierdzone za zgodność z oryginałem referencje dotyczące ... zrealizowanych prac.

..... 2025 r.
(data)

1/ - niepotrzebne skreślić

.....
(podpisy i stemple osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta)

**UMOWA
O PRZEPROWADZENIE AUDYTU SPÓŁDZIELNI
ORAZ BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 R.**

zawarta dnia ... sierpnia 2025 r. w Warszawie

(zwana dalej Umową), pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Koloniasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16, NIP: 5270007121, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000097338, zwaną dalej **Zleceniodawcą albo Spółdzielnią**,
reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu – Pawła Langa,
a

.....

.....

.....

reprezentowaną przez:

zwaną dalej **Zleceniobiorcą**,
zwanymi łącznie **Stronami**, o treści następującej:

§ 1

1. Zleceniobiorca oświadcza, że spełnia wymagania w przedmiocie bezstronności i niezależności.
2. Zleceniodawca oświadcza, że nie są mu znane okoliczności, które miałyby wpływ na niezależność Zleceniobiorcy.
3. Zleceniodawca oświadcza, że wybór Zleceniobiorcy nastąpił w drodze konkursu ofert oraz Uchwały nr .../2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Koloniasprzaka” z dnia ... w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia audytu działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r. i badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024
4. Zleceniodawca zawiera niniejszą Umowę na podstawie Uchwały nr 18/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Koloniasprzaka” z dnia 14 czerwca 2025 r. w sprawie zlecenia Zarządowi przygotowania konkursu ofert w temacie audytu Spółdzielni Mieszkaniowej „Koloniasprzaka” w Warszawie, a także badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r. oraz zgodnie z wiążącymi Zleceniodawcę przepisami prawa.

§ 2

1. Mocą niniejszej umowy Zleceniobiorca zobowiązuje się do przeprowadzenia zleconego przez Zleceniodawcę audytu działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r., a także badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.
2. Zakres audytu obejmuje:
 - przeglądy sprawozdania finansowego, bilansu, wyciągów bankowych i rozliczeń wyniku finansowego;
 - kontrola przychodów i kosztów – sprawdzenie, czy koszty i przychody są właściwie dokumentowane i uzasadnione;
 - analiza gospodarki zasobami finansowymi – np. inwestycje, lokaty, zadłużenie;
 - zarządzanie funduszami celowymi – m.in. fundusz remontowy, eksploatacyjny, rezerwy;

- ocena prawnych podstaw działalności;
- rozliczenia członków z tytułu eksploatacji mediów w lokalach mieszkalnych;
- zgodność z postanowieniami statutu spółdzielni i uchwałami: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu;
- ocena wykonywania uchwał podjętych przez Zgromadzenia Członków;
- zatrudnienie i wynagrodzenia – analiza umów, kosztów pracy, zgodność z Kodeksem pracy;
- analiza wydatków reprezentacyjnych i zarządczych – np. premie, delegacje, umowy zlecenia/dzielo;
- kontrola zasad wyłaniania wykonawców zewnętrznych i zawieranych z nimi umów oraz odbioru wykonanych przez nie robót, weryfikacja kosztów;
- gospodarka nieruchomościami – przegląd stanu technicznego budynków;
- umowy najmu/dzierżawy lokali usługowych wynajmowanych przez spółdzielnie – weryfikacja wartości czynszów (czy są rynkowe) ich zaległości i windykacji;
- zarządzanie ryzykiem – identyfikacja obszarów potencjalnego ryzyka nadużyć, niegospodarności lub błędów;
- transparentność działań Zarządu – sposób komunikowania decyzji, dostęp do informacji;
- obsługa skarg i wniosków – jak spółdzielnia reaguje na uwagi członków;
- forensic audit - działania śledcze, które koncentrują się na wykrywaniu nadużyć i oszustw. W celu wykluczenia podejrzenia nieprawidłowości (np. niegospodarność, konfliktów interesów, braku dokumentacji).

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają, że audyt, a także badanie sprawozdania finansowego za 2024 r. rozpocznie się od ... 2025 r. i zostanie zakończony do dnia ... 2025 r.
2. Za termin zakończenia audytu, a także badania sprawozdania finansowego za 2024 r. przyjmuje się dzień protokolarnego przekazania Sprawozdania Zlecniodawcy.

§ 4

1. Strony zobowiązują się do przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych, w szczególności ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018 r. poz. 1000 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO).
2. Każda ze Stron jest odrębnym administratorem w rozumieniu art. 4 pkt 7 RODO, co oznacza, że samodzielnie ustala cele i sposoby przetwarzania danych osobowych w zakresie prowadzonej przez siebie działalności.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się do przekazania swoim reprezentantom, pracownikom oraz osobom współpracującym (niezależnie od podstawy prawnej współpracy, w tym w szczególności na podstawie umów cywilnoprawnych), których dane osobowe będą ujawniane drugiej stronie Umowy jako administratorowi danych w związku z zawarciem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, znanych Stronie przekazującej informacji wskazanych w art. 14 RODO.
4. W zakresie niezbędnym do zgodnego z przepisami prawa wykonywania niniejszej Umowy Zlecniodawca udostępni Zlecniodawcy przetwarzane przez siebie dane osobowe. Zlecniodawca jako odrębny administrator zobowiązany jest przetwarzać udostępnione przez Zlecniodawcę dane osobowe wyłącznie w zakresie wynikającym z przepisów prawa w celu wykonania ciężących na nim obowiązków prawnych.

§ 5

1. Wynikiem przeprowadzonego audytu a także badania sprawozdania finansowego za 2024 r. będzie sporządzone przez Zlecniodawcę sprawozdanie z audytu zawierające opis sprawdzanych obszarów działalności Zlecniodawcy w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2025 r., dokonane ustalenia i sformułowane wnioski oraz sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2024 r..
2. Sprawozdanie powinno zostać zaakceptowane przez Radę Nadzorczą Zlecniodawcy w terminie do 14 dni od jego przekazania Zlecniodawcy lub zostaną do niego wniesione uwagi i zastrzeżenia.

2



3. Zleceniobiorca zobowiązuje się rozpatrzyć uwagi i zastrzeżenia oraz ewentualnie porządzić Aneks do Sprawozdania oraz protokolarnie przekazać Zleceniodawcy sprawozdanie wraz z ewentualnym aneksem w terminie 21 dni od otrzymania uwag i zastrzeżeń.

§ 6

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do:
 - zachowania uczciwości, obiektywizmu, zawodowego sceptycyzmu, należytej staranności zawodowej i rzetelności w wypełnianiu zobowiązań Zleceniobiorcy wynikających z niniejszej Umowy;
 - zachowania w tajemnicy wszelkich faktów, informacji i dokumentów uzyskanych w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, również przez członków zespołu wykonującego audit, chyba, że obowiązek ich ujawnienia wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, przy czym obowiązek zachowania tajemnicy nie jest ograniczony w czasie.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że do przestrzegania tajemnicy zobowiązane są również inne osoby, którym udostępniono informacje objęte tą tajemnicą, chyba że do ich ujawnienia zobowiązują odrębne przepisy.
3. Zleceniobiorca jest zobowiązany do uczestnictwa w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Zleceniodawcy celem przedstawienia sprawozdania z audytu a także badania sprawozdania finansowego za 2024 r..

§ 7

Zleceniodawca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Zleceniobiorcy wszystkie posiadane dokumenty w formie papierowej w biurze Spółdzielni.

§ 8

1. Strony ustalają, że łączne wynagrodzenie Zleceniobiorcy ogółem z tytułu przeprowadzenia audytu a także badania sprawozdania finansowego za 2024 r. wynosi netto PLN (słownie: PLN), powiększone o należny podatek od towarów i usług (dalej Wynagrodzenie), które obejmuje wszystkie koszty audytu a także badanie sprawozdania finansowego za 2024 r.. Zleceniobiorca nie jest uprawniony do żądania wynagrodzenia dodatkowego.
2. Wynagrodzenie, powiększone o należny podatek od towarów i usług, będzie płatne w terminie 14 dni (słownie: czternaście) od daty doręczenia Zleceniodawcy faktury wraz z ostateczną wersją sprawozdania z audytu a także sprawozdania z badania sprawozdania finansowego za 2024 r..
3. Wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
4. Zleceniodawca wyraża zgodę na wystawianie i przesłanie faktur również w formie elektronicznej.
5. W wypadku wystawienia faktury w formie elektronicznej, faktura w formacie pliku .pdf zostanie doręczona na adres e-mail Zleceniodawcy: biuro@smkk.pl, przy czym za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień, w którym wiadomość email z fakturą została zarejestrowana na serwerze obsługującym adres e-mail Zleceniobiorcy.
6. Zmiana adresu e-mail Zleceniodawcy wskazanego do doręczeń faktur drogą elektroniczną lub odwołanie zgody na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną, wymagają poinformowania o tym Zleceniobiorcy w formie pisemnej albo w formie elektronicznej, przez Zleceniodawcę lub osobę upoważnioną. Zmiany, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie stanowią zmiany niniejszej Umowy i nie wymagają jej aneksowania.
7. Za dzień zapłaty Wynagrodzenia Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Zleceniobiorcy kwotą określoną zgodnie z niniejszą Umową.
8. Każda ze Stron oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT i zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o wszelkich okolicznościach mogących skutkować zmianą tego statusu.

§ 9

1. Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy kary umowne za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu w niej określonego w wysokości 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia.
2. Zleceniodawca uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zapłaconych przez Zleceniobiorcę kar umownych.
3. Zleceniodawca uprawniony jest bez zgody Zleceniobiorcy potrącić przysługujące mu w stosunku do Zleceniobiorcy wierzytelności, w szczególności z tytułów odszkodowania i kar umownych, z każdej



wierzytelności, również nie wynikającej z tytułu niniejszej umowy, a przysługującej Zleceniodawcy od Zleceniobiorcy.

4. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego wypowiedzenia.
5. W wypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy w toku jej realizacji przez Zleceniobiorcę, Zleceniobiorca nie jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia.

§ 10

1. Strony postanawiają, że komunikacja związana z niniejszą Umową będzie odbywała się w trakcie bezpośrednich spotkań oraz za pomocą oraz poczty elektronicznej.
2. Do czynności związanych z realizacją Umowy, z wyjątkiem czynności zastrzeżonych do wykonania przez Strony, upoważnione są następujące osoby:
 - w imieniu Zleceniodawcy: e-mail:,
 - w imieniu Zleceniobiorcy: e-mail:
3. Zmiana osób upoważnionych i danych kontaktowych podanych w Umowie wymaga powiadomienia drugiej Strony Umowy za pomocą poczty elektronicznej i nie wymaga zmiany Umowy.
4. Wszelkie dane i dokumenty w celu realizacji Umowy będą przekazywane Zleceniobiorcy przez Zleceniobiorcę w formie pisemnej w biurze Zleceniodawcy za potwierdzeniem odbioru.

§ 11

1. Sprawy nieobjęte niniejszą Umową są regulowane przez Kodeks cywilny, Ustawę o rachunkowości i Ustawę o biegłych rewidentach oraz RODO.
2. Gdyby którekolwiek z postanowień Umowy zostało uznane za nieważne lub niewywierające skutków prawnych, nie wpłynie to na wiążący charakter pozostałych postanowień Umowy. Niezależnie od powyższego – w takim wypadku obie Strony niniejszej Umowy zobowiązane są uzgodnić zastąpienie postanowienia, które zostało uznane za nieważne lub niewywierające skutków prawnych, postanowieniem nowym o treści najbardziej zbliżonej do poprzedniego.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z zawarciem lub z realizacją niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zleceniodawcy.
4. Jakakolwiek zmiana niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wymóg, o którym mowa w zdaniu poprzednim uważa się za spełniony w przypadku podpisu własnoręcznego lub kwalifikowanego podpisu elektronicznego.
5. W przypadku złożenia przez Strony własnoręcznych podpisów pod Umową, Umowa, zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZLECENIOBIORCA

ZLECENIODAWCA