



A.J. RAKOWICZ
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

RAPORT z ANALIZY

Due diligence prawne (audyt prawny)

wg stanu na dzień 20.12.2022 r., opracowano dnia 26.12.2022 r

Jednostka poddana badaniu:

Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w
Ciechocinku.

Kierownik jednostki :

Zarząd Ciechocińskiego T.B.S. jest organem dwuosobowym działającym w składzie.

1. Prezes Zarządu – Bartłomiej Strzelecki
2. Członek Zarządu – Elżbieta Madoń

Zakres przedmiotowy badania:

1. Badanie i analiza podstawowych dokumentów organizacyjnych spółki.
2. Pełna analiza spraw korporacyjnych w tym analiza umowy Spółki, uchwał Zgromadzenia Wspólników, Rady Nadzorczej oraz uchwał Zarządu, regulaminów, dokumentów rejestracyjnych jak również prawidłowości działań Spółki w zakresie obowiązków rejestrowych (już zgłoszonych, oczekujących na zgłoszenie), analiza treści wpisów do KRS.
3. Badanie istnienia lub nieistnienia podstawowych dokumentów ustalających zasady funkcjonowania poszczególnych działów w spółce.
4. Analiza księgi uchwał/księgi protokołów pod kątem jej rzetelności oraz prawidłowości prowadzenia.
5. Analiza sporów sądowych/postępowania administracyjnych, w których uczestniczy podmiot badany.

Okres objęty badaniem: 2020 r.-2022 r.

Badaniem objęto akty i dokumenty (kopie dokumentów załączono do Raportu z Analizy):

1. Umowa spółki.
2. Regulamin pracy Zarządu CTBS sp z o.o. w Ciechocinku.
3. Schemat struktury organizacyjnej.
4. Regulamin Pracy dla pracowników CTBS.
5. Rejestr Wspólników CTBS sp. z o.o. w Ciechocinku.
6. Odpis aktualny z Rejestru przedsiębiorców według stanu na 20 grudnia 2022r.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2020r. za 2021r.
8. Zestawienia spraw sądowych w 2022r.
9. Uchwałę NR VIII/12/20 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2020-2024.

Spółka działająca początkowo pod firmą Włocławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. uzyskała osobowość prawną w dniu 9.07.1999 r. z dniem wpisu do rejestru handlowego Sądu Rejonowego we Włocławku Wydz. V Gospodarczego numer RHB 1224. W dniu 12.02.2002 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki na Ciechocińskie Budownictwo Towarzystwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Ciechocinku. Nastąpiła także zmiana siedziby.

Wpisana do KRS pod nr 0000123190

W okresie objętym analizą Spółka nie prowadziła działalności wykraczającej poza przedmiot działania określany w akcie założycielskim.


Analiza sytuacji prawnej podmiotu badanego.

1. Zarząd spółki.

W okresie oceny spółką kieruje Zarząd w składzie :

1. Prezes Zarządu – Tomasz Strzelecki
2. Członek Zarządu – Elżbieta Madoń

2



Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki zostały opracowane odpowiednio: za 2020 r. i za 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenia Wspólników Spółki każdorazowo uchwałami zatwierdzało Sprawozdanie Zarządu Spółki z działalności za dany rok obrotowy oraz udzielało członkom Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w danym roku obrotowym. Prawdliwość sporządzonych sprawozdań finansowych za badany okres została potwierdzona przez biegłego rewidenta.

2. Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza, zgodnie z Umową Spółki w okresie oceny funkcjonuje w składzie trzyosobowym:

- Andrzej Szczepanowski – Przewodniczący
- Małgorzata Kapelińska – członek
- Marcei Stolarczyk – członek

Powołani przez Zgromadzenie Wspólników członkowie Rady Nadzorczej Spółki posiadali wymagane kwalifikacje.

Z analizy umowy spółki oraz faktu nie przedstawienia przez spółkę Regulaminu Rady Nadzorczej wynika, że Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki na podstawie Umowy spółki a w szczególności par. 24, 25, 26.

Analiza postępowań rejestrowych w sprawie zmian w KRS.

W badanym okresie Zarząd Spółki składał wnioski o dokonanie wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym. Akt założycielski Spółki był aktualizowany. W okresie badanym wprowadzono 16 zmiany w zapisach Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiany dotyczyły: kapitału założycielskiego oraz zamian personalnych we władzach Spółki.

Nie wystąpiły przekroczenia terminów zgłoszenia zmian w KRS skutkujących przymuszeniem grzywną czy odpowiedzialnością spółki.

Analiza postępowań sądowych 2022

W okresie oceny spółka wykazała prowadzenie 4 postępowań sądowych. 1 postępowanie dotyczy żądania zapłaty 3 sprawy dotyczą żądania eksmisji.

Przedstawione przez spółkę zestawienie nie zawiera dat pozwalających na określenie terminów ich zakończenia.

Wykazana w zestawieniu wartość kwotowa dochodzonych roszczeń nie stanowi zagrożenia dla finansów spółki.

Wykaz uchybień:

1. Na stronie <https://www.ctbs.multibip.pl/> stwierdzono nieaktualne pliki zawierające istotne dane dotyczące władz spółki, Rady Nadzorczej jak i Zarządu spółki.
2. Nie przedstawienie przez Zarząd Spółki Regulaminu Organizacyjnego spółki.
3. Nie przedstawienie przez spółkę Protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i podejmowanych przez nią uchwał.

Informację o ewentualnych ryzykach i zagrożeniach związanych z dotychczas prowadzoną działalnością.

Nie stwierdzono zagrożeń i ryzyk związanych z dotychczas prowadzoną działalnością.

Wnioski końcowe.

Przedstawiona analiza i wynikająca z niej ocena działań Zarządu spółki wskazuje na konieczność poprawienia działań Zarządu w zakresie:

1. obowiązków informacyjnych w zakresie publikacji na stronach multibip.pl,
2. opracowywania i wprowadzenia w życie aktualnych aktów normatywnych organów spółki, w tym Regulaminu Organizacyjnego spółki
3. wprowadzenie do Regulaminu Zarządu zapisu zobowiązującego Zarządu spółki do prowadzenie księgi protokołów Rady Nadzorczej sporządzanie odpisów uchwał i wydawania ich osobom uprawnionym.

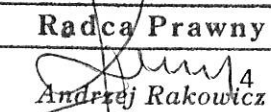
Zobowiązać Radę Nadzorczą do okazania właścicielowi Księgi protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej Księgi oraz uchwał Rady Nadzorczej w terminie 1 miesiąca.

W obecnym stanie prawnym i faktycznym w najbliższym miesiącu koniecznym wydaje się zobowiązanie Rady Nadzorczej spółki do przeprowadzenia kontroli i przedłożenia

Wspólnikowi ustaleń kontrolnych w sprawie:

1. przyczyn zmian osobowych w składzie Zarządu spółki,
2. przyczyn niewykonania obowiązków informacyjnych w BIP.

A.I. RAKOWICZ
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
87-134 STARY TORUŃ, ul. LILIOWA 22
REGON 871238282 NIP 956-10-40-467
tel./fax (56) 654 10 69 - tel. kom. 602 622 320

Radca Prawny

Andrzej Rakowicz Tr-530

Wykaz Wspólnot Mieszkaniowych - przychody za administrowanie

Lp.	Adres	Stawka XI 2022 r.	Kwota XI 2022 r.	Stawka XII 2022 r.	Kwota XII 2022 r.	Wzrost %
1	BEMA 23	0,71 zł	144,39 zł	0,95 zł	193,19 zł	33,80%
2	BEMA 27	0,75 zł	226,50 zł	0,95 zł	286,90 zł	26,67%
3	BRONIEWSKIEGO 3/1	0,65 zł	379,81 zł	0,90 zł	525,89 zł	38,46%
4	BRONIEWSKIEGO 4	0,64 zł	505,20 zł	0,90 zł	710,43 zł	40,63%
5	DRZEWNA 1	0,64 zł	424,45 zł	0,64 zł	424,45 zł	
6	DRZEWNA 1 B	0,64 zł	511,87 zł	0,64 zł	511,87 zł	
7	HERMANOWSKIEGO 2	0,60 zł	411,40 zł	0,60 zł	411,40 zł	
8	HERMANOWSKIEGO 4	0,62 zł	424,77 zł	0,62 zł	424,77 zł	
9	KOŚCIUSZKI 1 A	0,65 zł	752,31 zł	0,65 zł	752,31 zł	
10	KOŚCIUSZKI 16 B	0,62 zł	345,67 zł	0,62 zł	345,67 zł	
11	KONOPNICKIEJ 43 A	0,44 zł	286,60 zł	0,44 zł	286,60 zł	
12	KOPERNIKA 6 A	0,64 zł	380,93 zł	0,90 zł	535,68 zł	40,63%
13	KOPERNIKA 15 A	0,68 zł	177,79 zł	0,90 zł	235,31 zł	32,35%
14	KOPERNIKA 19 A	0,61 zł	406,24 zł	0,61 zł	406,24 zł	
15	700- LECIA 1 D	0,44 zł	490,20 zł	0,80 zł	891,27 zł	81,82%
16	STODÓLNA 2	0,51 zł	132,19 zł	0,51 zł	132,19 zł	
17	SŁOŃSK GÓRNY 17	0,70 zł	343,57 zł	0,95 zł	466,28 zł	35,71%
18	SŁOŃSK GÓRNY 62	0,70 zł	187,93 zł	0,95 zł	255,05 zł	35,71%
19	TRAUGUTTA 28	0,71 zł	281,27 zł	0,90 zł	356,54 zł	26,76%
20	TRAUGUTTA 28 A	0,68 zł	517,60 zł	0,90 zł	685,05 zł	32,35%
21	TRAUGUTTA 28 B	0,68 zł	145,62 zł	0,90 zł	192,73 zł	32,35%
22	TRAUGUTTA 28 C	0,73 zł	93,51 zł	0,90 zł	115,29 zł	23,29%
23	WIDOK 2	0,62 zł	351,47 zł	0,62 zł	351,47 zł	
24	WIDOK 8	0,69 zł	343,35 zł	0,90 zł	447,85 zł	30,43%

25	WIDOK 22	0,71 zł	110,13 zł	0,90 zł	139,60 zł	26,76%
26	WIDOK 24	0,73 zł	193,80 zł	0,90 zł	238,93 zł	23,29%
27	WIDOK 24 A	0,49 zł	784,98 zł	0,49 zł	784,98 zł	
28	WIERZBOWA 1	0,53 zł	1 856,86 zł	0,82 zł	2 872,87 zł	54,72%
29	WOJSKA POLSKIEGO 14	0,72 zł	301,18 zł	0,90 zł	376,47 zł	25,00%
30	WOJSKA POLSKIEGO 22	0,69 zł	213,74 zł	1,00 zł	309,77 zł	44,93%
31	WOJSKA POLSKIEGO 29	0,67 zł	262,31 zł	0,90 zł	352,36 zł	34,33%
32	WOJSKA POLSKIEGO 31	0,70 zł	118,37 zł	0,90 zł	152,19 zł	28,57%
33	ZDROJOWA 27	0,56 zł	950,12 zł	0,56 zł	950,12 zł	
34	ZDROJOWA 27 A	0,64 zł	1 060,48 zł	0,64 zł	1 060,48 zł	
35	ZDROJOWA 56	0,48 zł	741,31 zł	0,48 zł	741,31 zł	
36	ZDROJOWA 56 A	0,50 zł	516,22 zł	0,50 zł	516,22 zł	
37	ZDROJOWA 56 BC	0,48 zł	406,04 zł	0,80 zł	676,73 zł	66,67%
38	ZDROJOWA 56 D	0,45 zł	209,02 zł	0,80 zł	371,58 zł	77,78%
39	ZDROJOWA 56 F	0,49 zł	313,65 zł	0,80 zł	512,08 zł	63,27%
SUMA			16 302,85 zł		20 000,12 zł	FAŁSZ

Wzrost miesięcznie o 3 697,27 zł

PREZES ZARZĄDU

Bartłomiej Strzelecki

**Zestawienie wpływów za usługi świadczone przez pracowników CTBS na rzecz Wspólnot
Mieszkańczych i Gminy - porównanie analogicznych terminów**

Lp.	Adres	Wspólnoty 2021	Gmina 2021	Wspólnoty 2022	Gmina 2022
1	MAJ	3 744,36 zł	6 609,33 zł	2 891,00 zł	13 835,00 zł
2	CZERWIEC	2 368,44 zł	15 320,61 zł	4 464,00 zł	17 605,00 zł
3	LPIEC	3 272,94 zł	15 070,86 zł	3 225,53 zł	27 313,20 zł
4	SIERPIEŃ	1 826,28 zł	32 698,42 zł	6 015,32 zł	20 177,64 zł
5	WRZESIEŃ	2 475,61 zł	25 506,15 zł	4 812,02 zł	29 832,30 zł
6	PAŹDZIERNIK	4 307,87 zł	29 534,57 zł	5 083,56 zł	21 951,34 zł
7	LISTOPAD	3 045,96 zł	20 906,20 zł	10 895,10 zł	31 182,30 zł
8	GRUDZIEŃ	783,59 zł	23 952,16 zł	2 426,76 zł	36 364,14 zł
SUMA		21 825,05 zł	169 598,30 zł	39 813,29 zł	198 260,92 zł
PODSUMOWANIE		191 423,35 zł		238 074,21 zł	
RÓŻNICA		Wspólnoty - wzrost o 82,42 % = 17 988,24 zł Gmina - wzrost o 16,90 % = 28 662,62 zł			

PREZES ZARZĄDU

Bartłomiej Strzelecki