

PROTOKÓŁ Nr Fn.1711.4.2011

Kontroli problemowej na podstawie art. 212 ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz.1037) oraz Planu kontroli Urzędu Miejskiego w Nidzicy w zakresie prawidłowości realizacji wynagrodzeń pracowników Spółki oraz prawidłowości gospodarowania mieniem w zakresie wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w latach 2009-2010, przeprowadzonej w Zarządzie Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w Nidzicy zwanej w dalszej części niniejszego protokołu Spółką (adres; ul. Kolejowa 5, 13-100 Nidzica), NIP **984-01-28-250**, REGON **511371086**.). Kontrolę przeprowadzono w dniach od 29.11.2011r. do 02.12.2011r.

Kontrola przeprowadzona przez Annę Kusińską – inspektora ds. kontroli i finansów Urzędu Miejskiego w Nidzicy na podstawie upoważnienia wydanego przez Burmistrza Nidzicy Nr OSO.0052.41.2011 z dnia 28.11.2011r.

I. Ustalenia ogólnie organizacyjne

1. Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. powstała na bazie zlikwidowanego Uchwałą Nr XXVI/250/2000 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 31.08.2000r. Zakładu Administracji Budynków Komunalnych. 7 grudnia 2000r. Rada Miejska Uchwałą Nr XXX/288/2000 utworzyła jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą „Zarząd Budynków Mieszkalnych” spółka z .o.o. Akt założycielski Spółki sporządzony został w dniu 25.01.2001r. w formie aktu notarialnego nr 237/2001. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24.04.2001r.
2. Prezesem Spółki jest Pan Ryszard Cytowski zatrudniony na tym stanowisku od 3 marca 2006r. Prezes Spółki posiada świadectwo nadania licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami nr 17061, z tytułem zarządcy nieruchomości nadany przez Ministra Infrastruktury z dnia 12.10.2009r. Ponadto licencje zawodowe zarządcy nieruchomości posiadają, także niżej wymienieni pracownicy Spółki:
 - Pan [REDAKTED] nr licencji 1430 nadanej przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 10.08.2000r. (w załączeniu).

- Pani [REDACTED] nr licencji 12593 nadanej przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 17.12.2002r. (w załączeniu).

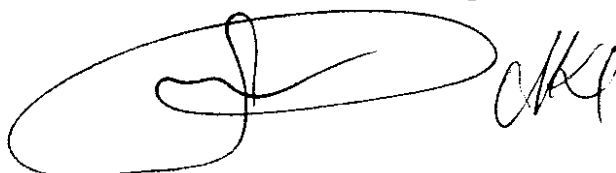
Cyt. wyżej osoby figurują także w centralnym rejestrze zarządców nieruchomości prowadzonym przez Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury w Warszawie.

II. Kontrola zakresie prawidłowości realizacji wynagrodzeń pracowników Spółki.

- 2.1 Zgodnie z pismem z dnia 29.11.2011r. Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Nidzicy na koniec 2009r. zatrudniał 26 osób na 25,17 etatów. Natomiast na koniec 2010r. w Spółce zatrudnione były 24 osoby na 23,17 etatu. (w załączeniu pismo z dnia 29.11.2011r.).
- 2.2 Wynagrodzenia są ustalane i wypłacane pracownikom na podstawie Regulaminu wynagradzania, premiowania i nagradzania pracowników Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółka z o. o. w Nidzicy z dnia 01.04.2001r. zmienionym aneksami: Nr 1 z dnia 01.09.2005r., Nr 2 z dnia 03.03.2006r., Nr 3 z dnia 01.10.2006r., Nr 4 z dnia 01.01.2009r., Nr 5 z dnia 30.08.2010r., Nr 6 z dnia 01.04.2011r.

Dokonując analizy cyt. wyżej regulaminu stwierdzono, iż zapisy Regulaminu wynagradzania jak również zmiany dokonane aneksami naruszyły następujące przepisy:

- art. 77 § 6 oraz art. 241¹² § 2 kodeksu pracy, zgodnie z którym „Regulamin wynagradzania wchodzi w życie po upływie dwóch tygodni od dnia podania go do wiadomości pracowników, w sposób przyjęty u danego pracodawcy”. W Spółce Regulamin wynagradzania wszedł w życie z dniem ogłoszenia, ponadto zgodnie z pismem z dnia 01.12.2011r. pracownicy zapoznali się z treścią Regulaminu wynagradzania z dnia 01.04.2001r. w dniu 30.04.2001r. Kolejne zmiany do pierwotnego regulaminu wprowadzane w drodze aneksów nie były podawane do wiadomości pracowników. Zapoznawali się z nimi tylko kierownicy działów. Zgodnie z art. 241¹² § 2 pkt 1 kodeksu pracy Pracodawca jest obowiązany zawiadomić pracowników o wejściu



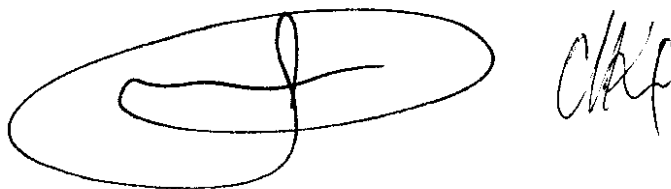
układu w życie, o zmianach dotyczących układu oraz o wypowiedzeniu i rozwiązaniu układu.

Zapisy cyt. wyżej przepisu odnoszą się także do regulaminu wynagradzania – zgodnie z art. 77² Kodeksu pracy do regulaminu wynagradzania stosuje się odpowiednio przepisy art. 241¹².

(w załączeniu wyjaśnienie z dnia 01.12.2011r.).

- art. 9¹ kodeksu pracy w związku z art. 241²⁷ § 3. Naruszenie dotyczyło wstrzymania wypłat nagród jubileuszowych. Aneksiem Nr 4 z dnia 01.01.2009r. skreślono w punkcie V regulaminu wynagradzania podpunkty 1 i 3, dotyczące nagród jubileuszowych, natomiast aneksem nr 5 z dnia 30.08.2010r. uchylono cyt. wyżej aneks powołując się na „wstrzymanie wypłat nagród jubileuszowych”, aby aneksem Nr 6 z dnia 01.04.2011r. ponownie skreślić „do odwołania” podpunkty 1 i 3 punktu V, przedmiotowego Regulaminu. Zgodnie z art. 9¹ § 1. kodeksu pracy; jeżeli jest to uzasadnione sytuacją finansową pracodawcy, może być zawarte porozumienie o zawieszeniu stosowania w całości lub w części przepisów prawa pracy, określających prawa i obowiązki stron stosunku pracy; nie dotyczy to przepisów Kodeksu pracy oraz przepisów innych ustaw i aktów wykonawczych. Porozumienie, o którym mowa w § 1, zawiera pracodawca i reprezentująca pracowników organizacja związkowa, a jeżeli pracodawca nie jest objęty działaniem i przedstawicielstwo pracowników wyłonione w trybie przyjętym u tego pracodawcy. § 3 kodeksu pracy określa, iż zawieszenie stosowania przepisów prawa pracy nie może trwać dłużej niż przez okres 3 lat. Przepis art. 241²⁷ § 3 stosuje się odpowiednio. Z przedmiotowych aneksów (nr 5 i nr 6) wynika, iż pozbawienie pracowników wypłat nagród jubileuszowych nie ma charakteru trwałego, a jedynie nastąpiło zawieszenie stosowania przepisów prawa pracy. Wobec powyższego należało zastosować się do postanowień art. 9¹ kodeksu pracy.

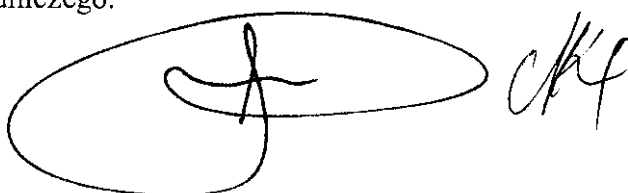
(w załączeniu: Regulamin wynagradzania wraz z aneksami).



2.3 Sprawdzono 14 akt osobowych pracowników. Siedem akt pracowników administracji oraz siedem akt pracowników obsługi i technicznych.

W wyniku analizy ww. akt stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- naruszono postanowienia § 6 ust. 2 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika (Dz. U. Nr 62, poz. 286 ze zm.), który wskazuje, iż w części A – są zgromadzone dokumenty w związku z ubieganiem się o zatrudnienie. W aktach osobowych pracowników Spółki w części „A” zdarzały się dokumenty potwierdzające uzyskane kwalifikacje w czasie stosunku pracy. Powyższe nieprawidłowości zostały usunięte w trakcie kontroli,
- naruszono postanowienia § 6 ust. 2 pkt. 2 cyt. wyżej rozporządzenia, zgodnie z którym w części „B” akt osobowych winny być przechowywane dokumenty gromadzone w trakcie zatrudnienia u danego pracodawcy. W aktach osobowych pracowników Spółki, którzy byli wcześniej zatrudnieni w zlikwidowanym Zakładzie Administracji Budynków Komunalnych, znajdowały się dokumenty z części „B” akt osobowych poprzedniego pracodawcy. Archiwalne dokumenty zgromadzone w Zakładzie Administracji Budynków Komunalnych nie można traktować jako ciągłości zatrudnienia, gdyż stosunek pracy w tym Zakładzie został zakończony, a pracownikom wydano świadectwa pracy. Ponadto nie nastąpiło przekazania pracowników na zasadzie art. 23' kodeksu pracy, ponieważ tylko w takim przypadku zgodnie z kodeksem pracy akta osobowe z poprzedniego miejsca pracy zostają przekazane do nowego pracodawcy,
- zgodnie z Rozdziałem III regulaminu wynagradzania Spółki pracownikom wykonującym dodatkowe czynności może być przyznany dodatek kwotowy ustalony przez Prezesa Zarządu. Od dnia 01.05.2010r. przyznano pracownikowi (Panu [REDACTED]) [REDACTED] dodatek w wysokości 10% wynagrodzenia zasadniczego.

A large, stylized handwritten signature is enclosed in an oval. To its right are the initials 'CKF'.

Zgodnie z rozdziałem III regulaminu dodatek przyznaje się kwotowo, a nie procentowo. Ponadto z list płac wynika, iż od września 2010r. dodatek był błędnie wyliczany i wypłacany, gdyż od września 2010r. zmieniło się wynagrodzenie zasadnicze pracownika. Od maja do sierpnia 2010r. wynagrodzenie zasadnicze cyt. wyżej pracownika wynosiło 1500zł. i w tym okresie otrzymywał on dodatek w wysokości 150zł. Natomiast od września 2010r. wynagrodzenie zasadnicze pracownika wzrosło do 1.800zł. natomiast nadal wypłacano 10% dodatek w wysokości 150zł.

(W załączeniu: kserokopia pisma z dnia 30.04.2010r. znak: ZBM/FP/1/04/10, kserokopia Listy płac nr 4/09/2010 z dnia 30.09.2010r.),

- na listach płac brak jest adnotacji kiedy dokonano przelewu na konta pracowników.

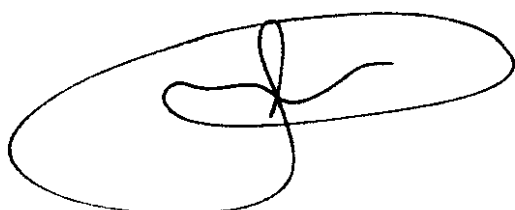
III. Prawidłowość wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

Zweryfikowano książki obiektów budowlanych zwane w dalszej części protokołu książkami następujących budynków:

1. 13-100 Nidzica, ul. Kościuszki 23,
2. 13-100 Nidzica, ul. Działdowska 13,
3. 13-100 Nidzica, ul. Warszawska 5,
4. 13-100 Nidzica, Mickiewicza 15.

Stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. We wszystkich książkach skontrolowanych obiektów, brak jest daty założenia książki oraz informacji co do kolejnego tomu (książki) (§ 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego z dnia 3 lipca 2003 r. - Dz.U. Nr 120, poz. 1134).
2. We wszystkich książkach skontrolowanych obiektów, brak jest informacji o datach wykonania zaleceń określonych w protokołach kontroli stanu technicznego budynku, (§ 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury

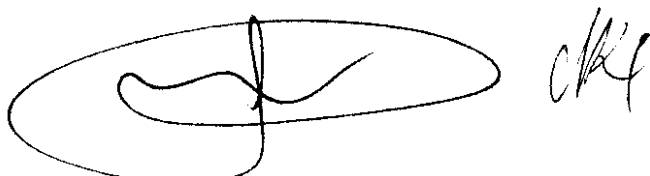


w sprawie książki obiektu budowlanego z dnia 3 lipca 2003 r. - Dz. U. Nr 120, poz. 1134).

3. We wszystkich książkach skontrolowanych obiektów brak jest informacji o kontroli w 2007r. przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). W dokumentacji skontrolowanych budynków nie stwierdzono także protokołów z kontroli przewodów kominowych realizowanych w roku 2007. (Art. 62 ust. 1 pkt 1, ppkt „c” ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane - tekst jednolity Dz. U. Nr 89, poz. 1623 ze zm. – nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek okresowej, co najmniej raz w roku kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
4. Brak Planu sytuacyjnego obiektu z zaznaczonymi usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła. (§ 5 punkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego z dnia 3 lipca 2003 r. - Dz.U. Nr 120, poz. 1134).

Dotyczy obiektów: przy ul. Działdowskiej 13 oraz ul. Mickiewicza 15.

5. Brak informacji i daty o wykonaniu zaleceń (które zostały wykonane), jak również brak informacji o przyczynach niewykonania zaleceń (które nie zostały zrealizowane) określonych w Opracowaniach dotyczących kontroli budynków, zgodnie z art. 62, ust. 1 pkt 2. sporządzonych dla poszczególnych budynków w 2007 roku. Kontroli dokonali i opracowania sporządzili: mgr inż. [REDACTED] mgr inż. [REDACTED]
We wszystkich opracowaniach wyznaczono zalecenia do wykonania w czwartym kwartale 2010r. W każdym z opracowań było po kilkanaście zaleceń. Z informacji ustnych jak również sporządzonych w formie pisemnej („Wyjaśnienie dotyczące przeglądów budynków”) od Kierownika Działu Technicznego Pana [REDACTED] wynika, iż część zaleceń, związanych z najpilniejszymi remontami zostało wykonane, natomiast pozostałe zalecenia są wykonywane w miarę otrzymywanych środków od właściciela.



(W załączeniu pismo „Wyjaśnienie dotyczące przeglądów budynków”).

6. Wpisów do wszystkich ksiąg dokonywała osoba, która nie była upoważniona do dokonywania wpisów. Zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego z dnia 3 lipca 2003r. (Dz. U. Nr 120, poz. 1134) wpisów dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.

Prezes jednostki kontrolowanej Pan Ryszard Cytowski, został poinformowany o przysługującym mu prawie zgłoszenia zastrzeżeń, co do konkretnych faktów utrwalonych w niniejszym protokole oraz prawie złożenia pisemnych wyjaśnień odnośnie okoliczności i przyczyn powstania nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli w terminie siedmiu dni od podpisania. Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano. Jeden egzemplarz protokołu wręczono kierownikowi jednostki.

Nidzica..... dnia 26.03.2012r.

Za jednostkę kontrolowaną:

PREZES ZARZĄDCY

inż. Ryszard Cytowski

Kontrolujący:

INSPEKTOR
ds. kontroli i finansów

Anna Kusińska