

Protokół

z kontroli przeprowadzonej w Przedsiębiorstwie Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Chełmie.

Kontrola przeprowadzona została przez zespół kontrolny w składzie:

1. Piotr Krawczuk vel Walczuk
2. Edyta Rożek
3. Agnieszka Ostrowska
4. Piotr Jabłoński

w dniach od 25 listopada 2019r. do 21 lutego 2020r. na podstawie upoważnienia z dnia 20 listopada 2019r.

Zakres kontroli: Kontrola działalności Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Chełmie.

W trakcie przeprowadzanej kontroli wyjaśnień udzielała Prezes Pani Katarzyna Hapońska - Gajewska.

Ustalenia:

Zespół kontrolny podczas wykonywania czynności zajmował się analizą i oceną następujących dokumentów:

1. Umowy Sponsoringu.

Podczas przeprowadzania czynności kontrolnych zespół kontrolny ustalił, że od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018r. obowiązywały następujące umowy sponsoringu:

- a. Umowa z dnia 9 stycznia 2018r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych a Stowarzyszeniem Chełmski Klub Sportowy „Chełmianka” na umieszczanie tablic i materiałów reklamowych dostarczonych przez Sponsora podczas rozgrywek itd. Z miesięcznym wynagrodzeniem na kwotę 300 zł netto.
- b. Umowa z dnia 28 marca 2018r. pomiędzy Grupą Wydawniczą Słowo Sp. z o.o. na działalność reklamową i promocyjną jednorazowo na kwotę 1.000 zł.

Katarzyna Hapońska - Gajewska
Edyta Rożek

Piotr Krawczuk *Piotr Jabłoński* *Agnieszka Ostrowska* *Edyta Rożek* 1

W umowach zostały zawarte informacje o sposobie i formie zapłaty, natomiast brak jest zapisu o sposobie potwierdzenia wykonania usługi.

Wymienione powyżej Umowy stanowią załącznik Nr 1 i 2 do Protokołu.

2. Umowy na wynajem lokalu użytkowego.

- a. Umowa nr DM/1658/2018 z dnia 2 lipca 2018r. zawarta pomiędzy PUM Sp. z o.o. a firmą INSTALATOR Szłapak Janusz Usługi Wod-Kan i co, zawarta na okres od dnia 11 lipca 2018r. na czas określony do dnia 10 lipca 2033r.;
- b. Umowa nr DM/2753/2018 z dnia 8 listopada 2018r. zawarta pomiędzy PUM Sp. z o.o. a firmą INSTALATOR Szłapak Janusz Usługi Wod-Kan i co, zawarta od dnia 8 listopada 2018r. do dnia 7 listopada 2033r.

W w/w umowach w § 4 zostały zawarte informacje dotyczące miesięcznych opłat za lokale użytkowe o łącznej pow. 95,52 m² na kwotę 2.310,14 zł co stanowi średnią za m² w wysokości 24,18 zł.

W § 6 obu umów widnieje zapis, że „umowa może być rozwiązana w każdym czasie **za zgodą obu stron**”.

Umowa nr DM/1658/2018 została zmieniona Aneksem nr 1/2018 z dnia 13 listopada 2018r. w którym to zmieniono czas najmu z nieokreślonego na określony na okres 15-stu lat z możliwością rozwiązania w każdym czasie za zgodą obu stron.

Wymienione powyżej Umowy wraz z Aneksem stanowią załącznik Nr 3 i 4 do Protokołu.

3. Porozumienia pomiędzy Miastem Chełm a Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o.

- a. Porozumienie nr W/KI//9/2018 z dnia 8 stycznia 2018r. zawarte pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. w sprawie konserwacji i obsługi

*Krzysztof
Gęba*

Z

CH 2

- urządzeń sieci i oświetlenia ulic, placów, dróg i innych miejsc publicznych usytuowanych na terenie Miasta Chełm będących jego własnością.
- b. Porozumienie nr W/KI/3/2018 z dnia 3 stycznia 2018r. zawarte pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. w sprawie stałego oczyszczania terenów miejskich międzyosiedlowych.
 - c. Umowa nr W/KI/24/2018 z dnia 30 marca 2018r. zawarta pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. w sprawie utrzymania grobów i cmentarzy wojennych na terenie Miasta Chełm.
 - d. Porozumienie nr B/KI/3/2018 pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. z dnia 5 stycznia 2018r. w sprawie zasad wpłacania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Chełm zarządzanych bezpośrednio przez zarządy wspólnot mieszkaniowych.
 - e. Porozumienie nr B/KI/2/2018 r. dnia 5 stycznia 2018r. w sprawie zasad wpłacania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Chełm zarządzanymi przez PUM Sp. z o.o.
 - f. Porozumienie nr B/KI/7/2018 pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. z dnia 5 stycznia 2018r. w sprawie rozliczania kosztów zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm.
 - g. Porozumienie nr W/KI/1/2018 pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. z dnia 5 stycznia 2018 r. w sprawie wykonania przekwaterowania najemców bądź opróżnienia lokali mieszkalnych stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy Miasta Chełm.
 - h. Porozumienie nr W/KI/16/2018 pomiędzy Miastem Chełm a PUM Sp. z o.o. z dnia 14 lutego 2018r. w sprawie wykonania koniecznych remontów lokali i budynków mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Chełm. (załącznik nr 13 do porozumienia – plan remontów).

Wymienione powyżej Umowy i Porozumienia stanowią załącznik Nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 do Protokołu.

K. Krawczyk
G. Górecki

F

CH
3

4. Kosztorys powykonawczy wykonania zgodnie z porozumieniem nr W/KI/16/2018 z dnia 14 lutego 2018r. w sprawie wykonania koniecznych bieżących remontów lokali i budynków mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Chełm.

- a. Kosztorys z dnia 13 lipca 2018r. dotyczy remontu schodów wejściowych do budynku stanowiącego własność Miasta Chełm usytuowanego przy ul. Pl. Łuczowskiego 7 w Chełmie. W/w lokal o pow. 69,37 m² został wynajęty na mocy umów z dnia 2 lipca 2018 oraz z dnia 2 listopada 2018 r. za kwotę 1.827,67 zł miesięcznie. Koszt remontu schodów prowadzących do w/w lokalu wyniósł 9.304,59 zł, a więc 5-krotnie więcej niż stanowi miesięczny dochód uzyskiwany przez Spółkę z jego wynajmu.
- b. Kosztorys z dnia 14 maja 2018 r. dotyczy remontu klatki schodowej w budynku usytuowanym przy ul. Lubelskiej 79 w Chełmie. Faktura VAT dołączona do kosztorysu opiewa na kwotę 18.940,96 zł.
- c. Kosztorys z dnia 28 czerwca 2018 r. dotyczy bieżących remontów lokalu mieszkalnego w budynku usytuowanym przy ul. Lubelskiej 137c/7 w Chełmie. Faktura VAT wystawiona na kwotę 3.792,01 zł.

Wymienione powyżej Kosztorysy stanowią załączniki Nr 14, 15 i 16 do Protokołu.

5. Dział Płac

- a. Zarządzenie Prezesa Zarządu Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. z dnia 8 lutego 2010r. nr 1A/2010 w sprawie zmian w regulaminie wynagradzania wraz z załączonym regulaminem.
- b. Regulamin wynagradzania z dnia 23 listopada 2018r.

Z regulaminu z dnia 8 lutego 2010r. z § 10 wynika, że pracownikowi przysługuje dodatek stażowy w wysokości od 5% po 5 latach pracy wzrastający o 1 % za każdy następny rok pracy do 25% za 25 lat pracy. W § 11 pkt 2 widnieje zapis, że pracownikom zatrudnionym przy pilnowaniu w godzinach nadliczbowych przysługuje dodatek w wysokości do 100 %

*K. Hryniewska
Kierownik*

[Signature]

godzinowej stawki wynagrodzenia zasadniczego. W § 12 widnieje zapis, że pracownikowi, który pracuje przy komputerze w wymiarze nie mniej niż 40 godzin miesięcznie przysługuje miesięczny dodatek w wysokości 35 zł. W § 13 zapis dotyczy wydzielenia ze środków na wynagrodzenia środki na premie, którego warunkiem jest wykonanie planu sprzedaży oraz nie pogorszenie planowanego wyniku finansowego. Wysokość tych środków w poszczególnych okresach rozliczeniowych jest każdorazowo uzależniona od rzeczowego i finansowego zaawansowania w realizacji zadań rocznych i może wynosić 40%.

Z regulaminu z dnia 23 listopada 2018r. § 5 wynika, że przy zwolnieniach grupowych pracownikowi przysługuje odprawa pieniężna w wysokości czteromiesięcznego wynagrodzenia za pracę, oraz pracownikowi, który był zatrudniony w zakładzie powyżej 15 lat przysługuje odprawa w wysokości sześciomiesięcznego wynagrodzenia za pracę.

Informacja z Działu Płac z dnia 25 listopada 2019r. dotycząca nagród:

1. Nagrody jubileuszowe w 2018r. wyniosły 110.337,70 zł.
2. Nagrody wynikające z regulaminu pracy w 2018r. wyniosły 122.190,00 zł.

W/w Zarządzenie, regulaminy wraz z informacją stanowią załączniki Nr 17, 18 i 19 do Protokołu

6. Sprawozdanie finansowe za okres 1 stycznia 2018r. – 31 grudnia 2018r.

Ze sprawozdania finansowego pkt 1.11 wynika, że spółka na koniec okresu sprawozdawczego miała zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 5.213.180,99 zł, zobowiązania długoterminowe w wysokości 1.722.742,54 zł.

W skład zobowiązań wchodzi pożyczki i kredyty udzielone spółce:

1. w dniu 24 września 2015r. Spółka zawarła umowę pożyczki nr 211015397134515 z Magellan S.A. w Łodzi na kwotę 2.000.000,00 zł.
2. w dniu 2 sierpnia 2017r. Spółka zawarła umowę pożyczki na kwotę 2.040.000,00 zł z Funduszem Komunalnym Inwestycyjnym Zamkniętym. Częścią pożyczki w wysokości 1.314.603,21 zł spłacono pożyczkę do Magellan S.A.

K. Kucyński
Członek Zarządu

J

5

3. w dniu 5 lipca 2018r. zawarto aneks nr 1 podwyższający kwotę pożyczki wobec Funduszu Komunalnego o 663.000,00 zł. Spłata pożyczki wobec Funduszu Komunalnego upływa z dniem 31 marca 2024r.

Na dzień bilansowy (31 grudnia 2018r.) kwota do spłaty wynosiła 2.125.000,00 zł.

W dniu 23 maja 2018r. Spółka zawarła umowę pożyczki z PGO sp. z o.o. na kwotę 160.000,00 zł. Termin ostatniej raty przypadał na 31 marca 2019r. Na dzień bilansowy kwota do spłaty wynosiła 48.000,00 zł.

Sprawozdanie finansowe wraz informacjami stanowią załączniki 20 i 21 do Protokołu.

7. Informacja Przedsiębiorstw Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. o wysokości należności powyżej 36 miesięcy na dzień 31 grudnia 2018r. z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Z informacji wynika, że należności powyżej 36 miesięcy na dzień 31 grudnia 2018r. z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne (lokatorskie) wynosi 1.054.187,83 zł (w tym należności zasądzone na około 180.000 zł).

Zaległości dotyczą 96 lokali:

- 29 lokali oczekuje na uzyskanie wyroku o eksmisję;
- 7 lokali oczekuje na zrealizowanie wyroków o eksmisję;
- 24 lokale udzielone zostały ulgi w spłacie należności czynszowych w ratach przez Miasto Chełm na kwotę 233.433,25 zł - bez odsetek.
- 4 lokale przekazane z zadłużeniem
- 3 lokale zaległości ze względu na zgon.

Należności powyżej 36 miesięcy na dzień 31 grudnia 2018r. wynoszą 162.706,46 zł w tym należności przeksięgowane z poprzednio bezumownie zajmowanych lokali – eksmisji – w kwocie 75.716,55 zł i dotyczą – 24 lokali.

Informacja stanowi załącznik Nr 21 do Protokołu

*Klimaszewska
Klimaszewska*

*Z
Klimaszewska*

Niniejszy protokół sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.

Integralną część niniejszego protokołu stanowią załączniki:

1. Umowa z dnia 9 stycznia 2018r.,
2. Umowa z dnia 28 marca 2018r.,
3. Umowa DM/1658/2018 z dnia 2 lipca 2018r. wraz z Aneksem nr 1/2018 z dnia 13 listopada 2018r.,
4. Umowa nr DM/2753/2018 z dnia 8 listopada 2018r.,
5. Porozumienie nr W/KI/9/2018 z dnia 8 stycznia 2018r.,
6. Aneks nr 1 z dnia 3 stycznia 2018r.,
7. Umowa nr W/KI/24/2018 z dnia 30 marca 2018r.,
8. Porozumienie nr B/KI/7/2018 z dnia 5 stycznia 2018r.,
9. Porozumienie nr B/KI/3/2018 z dnia 5 stycznia 2018r.,
10. Aneks nr 1 z dnia 5 stycznia 2018 r. do Porozumienia B/KI/2/2018r.,
11. Porozumienie nr B/KI/7/2018 z dnia 5 stycznia 2018r.,
12. Porozumienie nr B/KI/1/2018 z dnia 5 stycznia 2018r.,
13. Porozumienie nr B/KI/16/2018 z dnia 14 lutego 2018r.,
14. Kosztorys powykonawczy nr W/KI/16/2018 z dnia 14 lutego 2018r.
15. Kosztorys powykonawczy z dnia 13 lipca 2018r.
16. Zarządzenie Prezesa Zarządu Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. z dnia 8 lutego 2010r. nr 1A/2010.
17. Regulamin wynagradzania z dnia 23 listopada 2018r. i 8 lutego 2010r.
18. Sprawozdanie finansowe za okres 1 stycznia 2018r. – 31 grudnia 2018r.

Miejsce i data podpisania protokołu:

Chełm, dnia 25.03.2020.....r.

Kierownik jednostki:

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółki
Krzysztof Górecki
Katalizyna Lipińska-Gajewska

PRZEDSIĘBIORSTWO
USŁUG MIESZKANIOWYCH
SPÓŁKA z o.o.
22-100 Chełm, ul. Bielawin 9
tel. (82) 565-24-50, fax (82) 565-03-31
NIP 563-000-08-66. Regon 110062763

Kontrolujący:

Piotr Krawczyk ul. Watacuch
Edyta Rosol
Agnieszka Ostrowska
Piotr Janczyński

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text below the header, possibly a subtitle or introductory sentence.

- 1. Handwritten list item 1
- 2. Handwritten list item 2
- 3. Handwritten list item 3
- 4. Handwritten list item 4
- 5. Handwritten list item 5
- 6. Handwritten list item 6
- 7. Handwritten list item 7
- 8. Handwritten list item 8
- 9. Handwritten list item 9
- 10. Handwritten list item 10
- 11. Handwritten list item 11
- 12. Handwritten list item 12
- 13. Handwritten list item 13
- 14. Handwritten list item 14
- 15. Handwritten list item 15
- 16. Handwritten list item 16

Handwritten text at the bottom of the list.

Handwritten text below the bottom of the list.

Handwritten notes in the bottom left corner, including:

- Prof. Dr. ...
- ...

Handwritten notes in the bottom right corner, including:

- ...

Official stamp or seal at the bottom right, containing text and a date.