

Protokół
z kontroli Rady Nadzorczej KTBS Sp. z o.o.
z 2 grudnia 2016r.

Temat kontroli: Kontrola efektywności zatrudnienia na stanowiskach nierobotniczych w Spółce.

Celem kontroli była ocena działania KTBS Sp. z o.o. w obszarze optymalizacji zatrudnienia oraz efektywnego wykorzystania potencjału pracowników Spółki.

Dnia 2.12.2016 r. Rada Nadzorcza w składzie:

- Urszula Swat

- Grzegorz Ferdzyn

przeprowadziła kontrolę w KTBS Sp. z o.o. w w/w zakresie.

Kontrola przeprowadzona została na podstawie „Regulaminu przeprowadzania kontroli przez radę nadzorczą KTBS Sp. z o.o.” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2015 z 26 stycznia 2015 r. oraz Uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 8/2015 z dnia 08.04.2015 r.

Wyjaśnień udzielali:

1. Wioletta Lebieź – dyrektor ds. organizacji
2. Anna Gaszczyk – inspektor ds. kadr, płac i zasiłków

W trakcie kontroli dokonano:

1. przeglądu stanowisk, funkcji, zadań i uprawnień (na podstawie „Regulaminu Organizacyjnego” zatwierdzonego Zarządzeniem Prezesa KTBS Sp. z o.o. w Kołobrzegu nr 33/2016 z dnia 1.11.2016 r. oraz zakresów zadań i obowiązków wybranych losowo pracowników)
2. oceny poziomu wydajności pracowników (na podstawie danych dotyczących liczby zatrudnionych w poszczególnych działach w stosunku do ilości obsługiwanych wspólnot mieszkaniowych, lokali należących do zasobów gminy, liczby prowadzonych budów i inwestycji, ilości spraw windykacyjnych)
3. oszacowania proporcji podziału zadań, podziału uprawnień oraz odpowiedzialności w stosunku do wydajności
4. oceny kosztów osobowych w poszczególnych działach

Ustalenia

1. Na dzień 1.11.2016 r. w KTBS Sp. z o.o. w Kołobrzegu zatrudnionych jest 30 pracowników (29,5 etatu), w tym na stanowiskach nierobotniczych 29 osób (28,5 etatu).
2. Efektywność zatrudnienia przeanalizowano na przykładzie Działu Windykacji (w schemacie organizacyjnym oznaczonego symbolem DOW), Działu Administracji (DA, w tym DANI – nadzór inwestycyjny, DANB – nadzór budowlany oraz DARW – remonty we wspólnotach mieszkaniowych).
3. W Dziale Windykacji zatrudnione są 3 osoby: kierownik ds. windykacji oraz 2 windykatorów. Wg danych na III kwartał 2016 r. w KTBS Sp. z o.o. zanotowanych jest 1200 dłużników, założonych jest 1071 teczek z dokumentacją windykacyjną (są to m.in. wezwania do zapłaty, sprawy sądowe, wnioski o wypowiedzenia najmu, wnioski o wszczęciu egzekucji komorniczej). Do obowiązków pracowników Działu Windykacji oprócz kontaktowania się z dłużnikami należy prowadzenie obszernej dokumentacji związanej z realizacją procedury windykacyjnej, wynikającej z przepisów prawa oraz przedstawianie okresowych sprawozdań z działalności m.in. do MOPS, UM czy GUS. Z uwagi na dużą ilość toczących się spraw windykacyjnych, zatrudnienie w tym dziale uznano za optymalne.
4. Dział Administracji – nadzór inwestycji (DANI) zatrudnia 2 osoby, w tym 1 osoba została zatrudniona 1.11.2016 r. W chwili obecnej prowadzona jest 1 inwestycja – jeden etat jest wystarczający do prowadzenia nadzoru, niemniej jednak w związku z planowanym w 2017 r. przejściem na emeryturę kierownika ds. nadzoru inwestycji Spółka zatrudniła już jego następcę w celu przygotowania go do prowadzenia działań na tym stanowisku. Nowo zatrudniony pracownik ze względu na posiadane specjalistyczne uprawnienia delegowany jest również do innych zadań.
5. Dział Administracji – nadzór budowlany (DANB) zatrudnia 1 osobę – kierownika ds. nadzoru budowlanego. Do jego zadań należy m.in. udział w przeglądach technicznych budynków, prowadzenie spraw dotyczących remontów, adaptacji pomieszczeń.
6. Dział Administracji – DA zatrudnia łącznie 10 osób (9,75 etatu), w tym kierownika ds. administracji (1 etat), inspektora ds. odbioru mieszkań i usterek (1 etat), administratorów zasobów gminy (4 etaty) oraz administratorów wspólnot mieszkaniowych (3,75 etatu). Osoby te obsługują 80 wspólnot mieszkaniowych (łącznie z halą targową) oraz 1558 lokali należących do zasobów gminy, gdzie realizowany jest również plan remontów (np. na IV kwartał 2016 r. zaplanowano 15 robót ogólnobudowlanych oraz innych – remonty lokali komunalnych, rozbiórki budynków itp.).
7. W strukturach Działu Administracji istnieje również samodzielne stanowisko specjalisty ds. remontów we wspólnotach mieszkaniowych. Celem tego stanowiska jest bieżąca koordynacja spraw związanych z remontami

w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. W roku 2016 przeprowadzono łącznie 25 prac remontowych wynikających z realizacji uchwał wspólnot.


8. Koszty wynagrodzeń w poszczególnych działach kształtują się na podobnym poziomie i nie wykraczają ponad ustalone wskaźniki.

Wnioski:

Na podstawie analizy schematu organizacyjnego KTBS Sp. z o.o., zakresu zadań przypisanych poszczególnym pracownikom oraz ilości obsługiwanych podmiotów i realizowanych zadań, rada nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń do przyjętej polityki w obszarze zatrudnienia w Spółce. Po zapoznaniu się z danymi księgowymi stwierdza, że koszty zatrudnienia są optymalne, podział zadań w komórkach organizacyjnych właściwy.

Zalecenia:

Brak


.....
Urszula Swat


.....
Grzegorz Ferdzyn

Do wiadomości:

- a) Zarząd KTBS Sp. z o.o.
 - b) Pełnomocnik Prezydenta ds. Nadzoru Właścicielskiego
-