



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.

Kraków, dnia

01 GRU 2011

Pani
Katarzyna Zapal
Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

Wystąpienie pokontrolne

Podmiot kontrolowany:	Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
Przedmiot kontroli:	Windykacja należności
Okres kontroli	Od 8 sierpnia 2011 – 16 września 2011

I. Ocena działalności kontrolowanej jednostki:

1. W wyniku czynności kontrolnych stwierdzono, iż Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w porównaniu do stanu z 2007 roku, znacznie zintensyfikował działania windykacyjne w szczególności w zakresie czynności przedsądowych oraz podjął szereg nowych form działania w celu zwiększenia ścisłości przeterminowanych należności czynszowych takich jak:

- wprowadzenie nowej procedury windykacyjnej zarządzeniem nr 100/2009 Dyrektora ZBK z dnia 3 grudnia 2009 r. zmienionej następnie zarządzeniem nr 11 /2010 Dyrektora ZBK z 18 lutego 2010 r.,
- zawarcie w dniu 22 października 2010 porozumienia współpracy pomiędzy ZBK, MOPS w Krakowie, GUP w Krakowie oraz centrum Integracji Społecznej, którego celem jest umożliwienie odpracowania zaległości z tytułu korzystania z lokali komunalnych,
- zawieranie z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty – na podstawie uchwały nr CIV/1404/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie wierzytelności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających GMK oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych,
- czynności, które skutkują zabezpieczeniem należności w postaci uznania długu, poprzez potwierdzenie sald,
- wdrożenie i uruchomienie w 2009 roku Zintegrowanego Systemu Zarządzania pn. „Granit”, którego istotnym elementem jest moduł „Windykacja”, który wspomaga obsługę zadłużenia.

2. Według stanu na dzień 30.06.2011 r. łączna liczba dłużników zajmujących lokale mieszkalne, których zadłużenie wynosi ponad 100 000 zł wynosi 386, łączna kwota zadłużenia wynosi 54 206 090,94 zł, liczba dłużników lokali użytkowych których zadłużenie przekracza 100 000 zł wynosi 77, a łączne zadłużenie wynosi 22 323 984,62 zł.

3 Według stanu na dzień 30.06.2011 r. liczba użytkowników lokali mieszkalnych których zadłużenie przekracza 3 przypisy wynosi 6922, natomiast łączne zadłużenie tych użytkowników wynosi 201 997 514,49 zł, natomiast liczba dłużników lokali użytkowych wynosi 474 a łączna kwota zadłużenia wynosi 9 180 223,62 zł.

4. Trzech największych dłużników jednostki z tytułu korzystania z lokali użytkowych wg stanu na dzień 30.06.11 r. stanowią:

- Krakowska Fundacja Dziennikarzy MERKURYUSZ – należność 2.115.257,78 zł,
- Renesans sp. z o.o. – 814.855,95 zł,
- Cafe Sukiennice sp. z o.o. – 779.200,39 zł.

5. W zakresie postępowań windykacyjnych prowadzonych przez ZBK w Krakowie wobec firm, tj. AB Wieczysta sp.z o.o., TH Hortex oraz Laguna s.c opisanych w protokole kontroli z dnia 30.10.07 r. przeprowadzonej przez Biuro Kontroli UMK w przedmiocie prawidłowości zlecenia i odbioru robót remontowych wykonywanych w pustostanach oraz windykacji zaległych należności, należy stwierdzić znaczny postęp

6. Przeprowadzając szczegółową weryfikację akt 8 najemców lokali użytkowych, z którymi ZBK rozwiązał umowy najmu w latach 2010-11 z powodu powstania zaległości albo braku uzupełnienia kaucji ustalono, iż

- 1) najdłuższy okres pomiędzy datą wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przez ZBK a datą protokolarnego wydania lokalu wynosi 9 miesięcy, najkrótszy – ok. 1 miesiąca, w jednym przypadku lokal nie został wydany,
- 2) windykacyjne czynności przedsądowe były wykonywane zgodnie z Procedurą.

7. W trakcie czynności kontrolnych przeprowadzono również szczegółową weryfikację losowo wybranych teczek lokali mieszkalnych i użytkowych pod kątem zgodności działań windykacyjnych pracowników ZBK z zapisami „procedury windykacyjnej” wprowadzonej Zarządzeniem Nr 100/2009 Dyrektora ZBK z dnia 03.12.2009 r. zmienionej Zarządzeniem nr 11/2011 Dyrektora ZBK z dnia 18.02.2011 roku i stwierdzono, iż:

1) W wyniku analizy wybranych 10 akt lokali mieszkalnych stwierdzono, iż w 1 przypadku nie zachowano terminów określonych w procedurze windykacyjnej obowiązującej w okresie kontroli. W 2 pozostałych przypadkach stwierdzonych i opisanych w protokole kontrolowany, po dacie przeprowadzenia kontroli, przedłożył wyjaśnienia i informacje, które potwierdzają działania windykacyjne pracowników ZBK.

2) W zakresie windykacji należności od 18 najemców lokali użytkowych na podstawie umów zawartych przy użyciu wzoru umowy z zarządzenia Nr 570/05 PMK z dnia 7.04.05 r. ustalono:

- wszyscy badani najemcy wpłacili kaucję,
- pięciu najemców (w tym jedno stowarzyszenie) nie zawarło dodatkowej umowy w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc egzekucji należności czynszowych wprost z tego aktu notarialnego,

3.) W odniesieniu do 3 dłużników, opisanych w niniejszym protokole, wyjaśnienia Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie nie przedstawiają informacji istotnych w zakresie działania Zespołu Radców Prawnych oraz kancelarii zewnętrznych, tj. terminów wystawiania przez sądy oraz pozyskania przez ZBK tytułów wykonawczych, terminów uruchomień postępowań egzekucyjnych, nadzór nad tymi postępowaniami oraz efekty/ skutki, w związku z tym, nie można było jednoznacznie stwierdzić na jakim etapie znajduje się postępowanie egzekucyjne.

4.) W zakresie windykacji należności od 33 najemców lokali użytkowych w 2011 r. ustalono, iż działania windykacyjne prowadzone są przez Referat Windykacji ZBK w Krakowie zgodnie z procedurą windykacji, wprowadzoną zarządzeniem Nr 11/11 Dyrektora ZBK w Krakowie z dnia 18.02.11 r. Wyjątek, stanowią działania wobec 2 firm i 1 stowarzyszenia.

II. Zalecenia

1. Kontynuować działania windykacyjne w zakresie windykacji bieżącej zgodnie z zapisami i harmonogramem czynności opisanym w obowiązującej procedurze windykacyjnej.
2. Przestrzegać wszystkich zapisów zawartej umowy najmu lokali użytkowych
3. Rozważyć wprowadzenie bieżącego monitorowania prowadzonych postępowań egzekucyjnych, aby zapewnić informację na jakim etapie znajduje się postępowanie, jakim majątkiem dysponuje dłużnik, czy postępowanie zostało zakończone, a jeżeli nie to z jakiego powodu itp.

III. Osoba odpowiedzialna za realizację zaleceń pokontrolnych:

Pani Katarzyna Zapał – Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

IV. Termin realizacji zaleceń pokontrolnych:

Od zaraz

V. Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zaleceń pokontrolnych:

Do dnia 10 grudnia 2011 r.

Pouczenie:

Zgodnie z § 13 Regulaminu przeprowadza kontroli organizacyjno - prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r. jednostki, w stosunku do których sformułowane zostały zalecenia pokontrolne obowiązane są do sporządzenia sprawozdania z realizacji tych zaleceń w terminie określonym w pkt V wystąpienia pokontrolnego według wzoru określonego w załączniku nr 3 do ww. Regulaminu i przekazania go do Biura Kontroli Wewnętrznej UMK.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. adresat,
2. aa.