

NA-IDF+DE
w.o. wzmocny wyz
PROTOKOL 14.11.2011

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
SEKRETARIAT
wpisano 2011-11-14
numer podpis

kontroli w zakresie windykacji należności

Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Prezydenta Miasta Krakowa Nr 65/2011 znak: BK-02.1711.10.2011 z dnia 8 sierpnia 2011 roku.

Jednostka kontrolowana:

Zarząd Budynków Komunalnych, os. Złotej Jesieni 14, Dyrektor – Pani Katarzyna Zapał.

Kontrolujący:

1. Irena Kościsz – główny specjalista w Biurze Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Kraków, koordynator zespołu kontrolnego,
2. Roman Szymocha - główny specjalista w Biurze Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa.

Termin przeprowadzenia kontroli:

8 sierpnia 2011 r. - 16 września 2011 r.

Kontrolą objęto:

Dokumentację w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli, udostępnioną przez kontrolowaną jednostkę od stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2011 r.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE

Przedmiotem działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie (zwanego w dalszej części protokołu „ZBK”), na podstawie § 3 Statutu stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVI/558/08 Rady Miasta Kraków z dnia 14 czerwca 2008 r., jest zarządzanie budynkami wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków i urządzeń oraz pełnienie roli wynajmującego w stosunku do lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność i współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa, na podstawie odrębnych przepisów osób fizycznych, osób nieznanych z miejsca pobytu, dla których ustanowiono kuratora, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także dla innych, po uzyskaniu dla każdej nieruchomości zgody Prezydenta Miasta Krakowa. Od dnia 1 stycznia 2009 roku, ZBK prowadzi zarząd nieruchomościami zabudowanymi samodzielnie, pełniąc również rolę wynajmującego w stosunku do całego zasobu zarządzanego przez siebie.

Stan zasobu lokalowego pozostającego w zarządzie ZBK w Krakowie w poszczególnych kategoriach przedstawiono w tabeli poniżej.

Rodzaj lokalu	Ilość lokali		
	31.12.2009 r.	31.12.2010 r.	30.06.2011 r.
Lokale mieszkalne	23 481	22 425	22 221
Lokale użytkowe	3 717	3 627	3 595
Razem	27 198	26 052	25 816

wyzef 2011

Jak wynika z powyższego zestawienia stan zasobu zarządzanego przez ZBK w okresie od 2009 roku (mieszkaniowego i użytkowego) maleje. Wynika to z przyjętej polityki Gminy Miejskiej Kraków w zakresie gospodarowania mieniem (na podstawie Uchwały Nr XXIV/289/07 RMK z 24.10.2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem GMK w latach 2007 -2012”), w tym przypadku sprzedaży lokali gminnych z bonifikatą, natomiast zmiana zasobu lokalowego w budynkach prywatnych wynika z przekazywania właścicielom ich nieruchomości.

(akta kontroli karty nr 2)

Realizując ustawowy obowiązek Gminy polegający na tworzeniu warunków zaspakajających potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej, ZBK poprzez wynajem mieszkaniowego zasobu gminy, zapewnia lokale mieszkalne (tzw. komunalne), socjalne, zastępcze, zamienne mieszkańcom gminy, zaspakaja również potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o najniższych dochodach.

II. USTALENIA DOTYCZĄCE PROCEDUR WEWNĘTRZNYCH

2.1. Na podstawie zapisów Regulaminu Organizacyjnego ZBK wprowadzonego Zarządzeniem Nr 2186/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z 7 października 2009 roku działania windykacyjne prowadzone są w szczególności przez:

1. Referat Windykacji (FW) – poprzez prowadzenie czynności windykacyjnych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa powszechnego i miejscowego, dotyczące wszystkich wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków oraz wierzytelności wynikających z zarządzanych nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych na podstawie informacji przekazywanych przez właściwe komórki organizacyjne jednostki, współpracę z radcami prawnymi w prowadzonych sprawach sądowych kierowanych przez Referat, rozpatrywanie wniosków najemców dotyczące umarzania wierzytelności, rozkładania zapłaty wierzytelności na raty, odraczania terminu zapłaty wierzytelności, wykonywanie nadzoru nad egzekucją należności realizowanych przez komorników.

2. Referat Czyszczeń (RC) – poprzez prowadzenie czynności przedsądowych względem dłużników lokali mieszkalnych, kierowanie wezwań do zapłaty, sporządzanie wniosków o wypowiedzenie umów najmu kierowanych do Referatu Obsługi Mieszkańców oraz wniosków o zapłatę kierowanych do Zespołu Radców Prawnych.

3. Zespół Radców Prawnych (NR) – poprzez występowanie w imieniu Gminy Miejskiej Kraków w postępowaniu przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym, sądami administracyjnymi i organami egzekucyjnymi w sprawach z zakresu działania ZBK oraz reprezentowanie Skarbu Państwa w sprawach z zakresu administracji publicznej dotyczących gospodarowania nieruchomościami w zakresie udzielonych pełnomocnictw.

2.2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, przy udziale Wydziału Mieszkalnictwa UMK w lipcu 2009 roku wdrożył informatyczny program w postaci Zintegrowanego Systemu Zarządzania pn. „Granit”, który zapewnia kompleksową obsługę całego zasobu lokalowego dzięki stworzeniu jednolitej bazy danych.

Zgodnie z informacją ZBK, „Granit” zapewnia natychmiastowy dostęp do aktualnych informacji o zarządzanym zasobie budynków i lokali. Istotnym elementem Systemu jest moduł „windykacja”, który pozwala na zarządzanie wierzytelnościami poprzez analizę figurującego zadłużenia, według żądanych kryteriów – liczba miesięcy, wielokrotność opłat. Dane dotyczące wierzytelności wobec poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wprowadzone zostały do systemu „Granit” jako bilans otwarcia 2008 roku, według stanu wierzytelności na dzień 31 grudnia 2007 roku, przeniesionych z uprzednio użytkowanych

programów komputerowych. System zapewnia pełną obsługę spraw związanych z bieżącym, powstałym w okresie 2008 – 2011, zadłużeniem.

2.3. Z dniem 3 grudnia 2009 roku w ZBK Zarządzeniem Nr 100/2009 Dyrektora ZBK wprowadzono nową, szczegółową procedurę windykacyjną, określającą etapy i kolejność podejmowanych czynności windykacyjnych. Zgodnie z ww. procedurą czynności windykacyjne prowadzone są przez Referat Windykacji, Referat Czynszów, Referat ds. Obsługi Mieszkańców, Referat Lokali Użytkowych i Fortów, przy współpracy z Zespołem Radców Prawnych. W procedurze podzielono czynności windykacyjne podejmowane przez ZBK na poszczególne etapy:

1. Czynności przedsądowe – celem tych czynności jest odzyskanie przez ZBK wymagalnych wierzytelności, przy minimalizacji kosztów windykacji (tak dla wierzyciela jak i dłużnika).
2. Czynności przygotowawcze związane ze skierowaniem sprawy na drogę sądową – ich celem jest skompletowanie dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
3. Czynności podejmowane w ramach procedury sądowej – w wyniku tych działań uzyskuje się przeciwko dłużnikowi tytuł wykonawczy.
4. Czynności egzekucyjne - których celem jest odzyskanie wymagalnych wierzytelności na drodze postępowania egzekucyjnego.

Zgodnie z § 3 pkt. 12 procedury Referat Windykacji (FW) prowadzi czynności przedsądowe w stosunku do dłużników korzystających z lokali użytkowych, dłużników z tytułu dzierżaw, reklam oraz innych tytułów. Referat Czynszów (FC) prowadzi czynności przedsądowe w stosunku do dłużników lokali mieszkalnych, pracowni twórczych, prowadzi także rozliczenia finansowe wszystkich użytkowników lokali. FW i FC zobowiązane są do bieżącej weryfikacji stanu zadłużenia występującego w kartotekach w oparciu o dane dłużników zaewidencjonowane w systemie „Granit”. Do 15 każdego miesiąca pracownicy odpowiednio FC i FW mają obowiązek sporządzić wykaz dłużników posiadających zadłużenie (przekraczających wysokość dwumiesięcznego naliczenia w przypadku dłużników korzystających z lokali użytkowych oraz należności przekraczających wysokość trzymiesięcznego naliczenia w przypadku dłużników korzystających z lokali mieszkalnych i pracowni twórczych) na koniec poprzedniego miesiąca i na tej podstawie podjąć bieżące działania windykacyjne (wspólne dla wierzytelności powstałych z tytułu najmu lokalu użytkowego i mieszkalnego) polegające na:

- w terminie 1 miesiąca pracownik FC dokonuje weryfikacji stanu zadłużenia (ustalenia stanu zadłużenia z tytułu wierzytelności głównej i ubocznej na określony dzień) na podstawie kartoteki finansowej osoby lub podmiotu prawnego,
- w terminie 14 dni od dokonania weryfikacji pracownicy FW i FC przygotowują wezwania do zapłaty wysyłane do dłużników,
- w terminie 1 miesiąca, w razie bezskutecznego upływu terminu określonego w wezwaniu, pracownik FC i FW dokonują ponownej weryfikacji stanu zadłużenia na koniec miesiąca poprzedzającego ponowną weryfikację, a następnie sporządzają ostateczne wezwanie do zapłaty,
- w terminie 14 dni, w razie bezskutecznego upływu terminu określonego w wezwaniu, pracownicy FC i FW inicjują rozpoczęcie procedury związanej z rozwiązaniem stosunku najmu i odzyskaniem lokalu,
- w terminie 1 miesiąca, pracownik FC w przypadku, gdy dłużnik złoży pisemne wyjaśnienia (po wysłaniu ostatecznego wezwania do zapłaty), co do zasadności lub wysokości zadłużenia, dokonuje ponownej weryfikacji, po dokonaniu weryfikacji, pracownik FC podejmuje następujące działania:

- w przypadku uwzględnienia zastrzeżeń dłużnika, co do wysokości zadłużenia – powiadamia pisemnie o faktycznej wysokości wymagalnej wierzytelności wyznaczając nowy ostateczny termin do zapłaty,

- w przypadku potwierdzenia stanu zadłużenia dłużnika –powiadamia pisemnie o braku podstaw do uwzględnienia zastrzeżeń, wskazuje aktualną wysokość zadłużenia i wyznacza nowy ostateczny termin do zapłaty. O podjętych czynnościach w sprawie informowany jest FW.

- w terminie nie dłuższym niż 14 dni, pracownik FC lub FW przygotowuje dokumentację i składa wnioski o skierowanie sprawy na drogę sądową,

Dalsze czynności prowadzone są przez Zespół Radców Prawnych, których celem jest uzyskanie w ramach procedury sądowej przeciw dłużnikowi tytułu wykonawczego, wyroku sądowego o eksmisji. Przy braku dobrowolnej wpłaty dłużnika, podejmowane są czynności egzekucyjne.

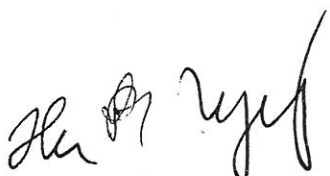
W postępowaniu egzekucyjnym, w imieniu wierzyciela, czynności podejmowane są przez radcę prawnego lub upoważnionego pracownika FW. W przypadku, gdy orzeczenie podlega wykonaniu w części dotyczącej należności pieniężnej radca prawny może przekazać oryginał tytułu wykonawczego do FW celem prowadzenia postępowania. W procedurze nie określono przypadków ani kryteriów, kiedy i dlaczego czynności w postępowaniu egzekucyjnym prowadzone są przez pracowników FW. Z zapisów procedury wynika, że o tym, kto prowadzi czynności decyduje radca prawny.

W stosunku do najemcy lokali użytkowych, w przypadku stwierdzenia wierzytelności przekraczającej równowartość dwukrotnych miesięcznych naliczeń, pracownik FW (na podstawie § 13 procedury) przekazuje do FK wnioski o naliczenie kaucji w poczet wierzytelności (o ile nie nastąpiło już przebieganie kaucji zgodnie z umową najmu). Przedmiotowy przelew ma zostać dokonany w terminie 3 dni. Do najemcy kieruje się pismo o uzupełnieniu kaucji w wyznaczonym terminie. W przypadku nieuzupełnienia we wskazanym terminie kwoty kaucji, podejmuje się działania zmierzające do rozwiązania umowy najmu.

Działania windykacyjne podejmowane przez ww. komórki organizacyjne ZBK prowadzone są we współpracy z innymi właściwymi komórkami organizacyjnymi jednostki tj. Referatem Eksploatacji, Referatem Lokali Użytkowych i Fortów, Referatem Finansowym. Od 2009 r. ZBK stopniowo zwiększała zatrudnienie osób zajmujących się przedsądowymi czynnościami windykacyjnymi wydzielając w Referacie Czynszów odrębny zespół zajmujący się windykacją należności powstałych w wyniku zwłoki w opłatach za najem lokali mieszkalnych. Od 2011 r. w zakresie windykowania wierzytelności lokali mieszkalnych, przedsądowymi czynnościami windykacyjnymi zajmuje się 13 osób.

2.4. W zakresie swej działalności ZBK współpracuje z 5 kancelariami prawnymi, którym zlecane są sprawy sądowe i egzekucyjne w przedmiocie zapłaty czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu, o ustalenie podwyżki czynszu za niezasadną, o eksmisję, o ustalenie nie istnienia prawa oraz o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, o stwierdzenie nabycia spadku i spis inwentarza po zmarłych dłużnikach, o zapłatę kaucji mieszkaniowej, o rozwiązanie umowy najmu. Umowy zostały zawarte, na okres 1 roku tj. od 01.01.2010 r do 31.12.2010 r.

2.5. Kolejnym działaniem, mającym zintensyfikować czynności windykacyjne dłużników jest możliwość zawierania porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty – na podstawie uchwały Nr CIV/1404/10 RMK z dnia 23.06.2010 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie wierzytelności pieniężnych mających charakter cywilno prawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym Na podstawie ww. uchwały ważne zawarte i realizowane porozumienia (na dzień 30.12.2010 r.)



obejmują kwotę 12 263 836,00 zł należności (lokale mieszkalne) oraz 966 542,00 zł (lokale użytkowe.
(akta kontroli , karty nr 4 do nr 84).

2.6. Uchwała nr XXIV/288/07 RMK z 24.10.2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GMK (zmieniona uchwałą nr LXXIV/938/09 RMK z 03.06.2009 r.) ustala szczegółowe przepisy dotyczące zasad wynajmowania lokali mieszkalnych w szczególności: komu i w jakich przypadkach GMK może wynająć lokal, ustala kryterium dochodowe, czas najmu oraz definiuje rodzaje lokali (zwykły tzw. komunalny, socjalny, zastępczy, zamienny). Również w kompetencji rady gminy pozostaje ustalenie wysokości stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie GMK. Zgodnie z informacją ZBK średnia stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie lokalowym w 2010 r. wynosiła 6,52 zł /m². Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje na podstawie skierowania w oparciu o decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego, ugodę sądową, wyrok sądowy ustalający istnienie stosunku najmu lokalu, wyrok sądowy ustalający wstąpienie w stosunek najmu. Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego został sporządzony w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego (zatwierdzony przez Zespół Radców Prawnych) i funkcjonował w ZBK w trakcie trwania kontroli. W § 11 przedmiotowej umowy najmu lokalu mieszkalnego funkcjonuje zapis regulujący pobieranie kaucji jako instrumentu zabezpieczającego pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, w przypadku nieuiszczenia przez najemcę czynszu. Zasady pobierania kaucji zostały opisane w § 14 uchwały nr XXIV/289/07 RMK z dnia 24.10.2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem GMK na lata 2007 – 2012”, zgodnie z którymi kaucje pobierane są w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali zamiennych przyznanych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych (...), lokali przeznaczonych na wynajem dla osób repatriowanych z krajów byłego ZSRR na podstawie zaproszenie Rady Miasta Krakowa, lokali uzyskanych w drodze zamiany oraz adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkalne.” (akta kontroli, karty nr 85 do 93).

Mając na celu uniknięcie narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu mieszkań komunalnych, w dniu 22.10.2010 roku zawarto porozumienie współpracy pomiędzy ZBK, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie, Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie i Centrum Integracji Społecznej Stowarzyszenia Aktywizacji Społeczno – Gospodarczej „Małopolskie Forum Pracy”. Celem porozumienia jest wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali komunalnych. Zgodnie z informacją, jaka została przekazana kontrolującym w ww. programie uczestniczy 25 osób, do dnia 30.06.2011 roku na konto ZBK wpłynęła kwota w wysokości 35 709,87 zł z racji spłacania wymagalnych wierzytelności przez osoby uczestniczące w programie (akta kontroli, karty nr 94 do 99).

2.7. Uchwałą Nr XXXIV/445/08 z dnia 13.02.08 r. Rada Miasta Krakowa określiła zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal. Postanowienie § 7 uchwały, uchyla uchwałę Nr XIV/150/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 1995 r. w sprawie określania zasad zawierania umów najmu lokali użytkowych na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat.

W myśl § 4 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/445/08, szczegółowe warunki umowy najmu określi Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

2.7.1. Gmina Miejska Kraków przyjmowała w czasie, następujące rozwiązania w sprawie umów o najem lokalu użytkowego:

- w załączniku Nr 1 do uchwały Nr 612/97 ZMK z dnia 9.06.97 r. (ze zm.) został określony wzór umowy najmu lokalu użytkowego oraz wzór aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego o wyrażeniu zgody na podnajem lokalu użytkowego;
- w załączniku Nr 3 do zarządzenia Nr 570/05 PMK z dnia 7.04.05 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez ZBK w Krakowie (j.t. – zarządzenie Nr 2099/06 PMK z dnia 9.10.06 r.), został określony wzór umowy najmu lokalu użytkowego;
- w postanowieniach zarządzenia Nr 856/08 PMK z dnia 5.05.08 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez ZBK w Krakowie (zm. - zarządzenie Nr 1219/09 PMK, zarządzenie Nr 1899/10 PMK, zarządzenie Nr 1674/11 PMK), zostały przedstawione w Rozdziale II warunki umowy.

W § 2 zarządzenia Nr 856/08 PMK zostały określone istotne warunki umowy najmu. Pozostałe warunki umowy najmu są określone w § 3 - § 12 i obejmują: czynsz i opłaty, kaucja, bieżące remonty i naprawy lokalu, remonty i ulepszenia lokalu, wypowiedzenie umowy, podnajem, zmiana działalności, dopisanie współnajemcy, obniżenie stawki czynszowej, ponowne zawarcie umowy najmu.

Jednostka opracowała i stosuje zatwierdzony wewnętrznie wzór umowy na podstawie warunków określonych w przedmiotowym zarządzeniu.

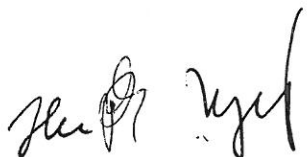
Na dzień kontroli w obrocie prawnym ZBK w Krakowie, znajdują się przedstawione wyżej trzy kategorie umów najmu lokalu użytkowego. Do istotnych elementów umów najmu lokali użytkowych, które wiążą się z realizacją procedury windykacji należności z tytułu korzystania z lokali użytkowych, należą:

- postanowienia umów w sprawie zabezpieczenia należności,
- postanowienia umów w sprawie rozwiązania umów bez zachowania okresu wypowiedzenia,
- postanowienia umów w sprawie bezumownego korzystania przez najemcę z lokalu użytkowego.

Stosowany przez ZBK w Krakowie wzór umowy, stanowiący załącznik do zarządzenia Nr 570/05 Prezydenta Miasta Krakowa, zawiera m. in. zabezpieczenie wykonania zobowiązań najemcy wobec wynajmującego w postaci poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (j.t. – Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Stosowane przez ZBK w Krakowie wzory umów stanowiące załączniki do uchwały Nr 612/97 Zarządu Miasta Krakowa i zarządzenia Nr 570/05 PMK oraz wzór umowy określony na podstawie zarządzenia Nr 856/08 PMK, nie zawierają postanowień - innych niż kaucja oraz ww. poddanie się egzekucji przyjęte odpowiednio w przytoczonej uchwale oraz zarządzeniach - w zakresie zabezpieczenia wykonania zobowiązań najemcy wobec wynajmującego, takich jak np. zastosowania instytucji gwarancji bankowej, weksla, zastawu ustawowego, dopuszczalności prawa do odcięcia mediów, które nie są określone w przytoczonej uchwale oraz zarządzeniach.

2.7.2. Instytucja kaucji jest określona w art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. - Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) i odnosi się tylko do lokali mieszkalnych.

Przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) w tytule XVII - Najem i dzierżawa (art. 659 – 692), nie regulują instytucji kaucji oraz odsetek wynikających z przechowywania kaucji na oprocentowanym rachunku bankowym wynajmującego dla najmu lokali użytkowych.



Postanowienia następujących po sobie wzorów umów w sprawie kaucji, przedstawiono w poniższym zestawieniu.

§ 4 ust. 6 zał. Nr 1 do uchwały Nr 612/97 ZMK

Wpłacona przez najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi (...), tj. 200% miesięcznego czynszu netto. Jeżeli Najemca popadnie w zadłużenie wobec Wynajmującego na skutek nienależytego uiszczania należności określonych umową, to Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności do wysokości przypisu. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 3 ust. 12 – 15 zał. Nr 3 do zarządzenia Nr 570/05 PMK

(ust. 12) – Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi [kwota w zł], tj. 300% miesięcznego czynszu netto (bez podatku VAT).

(ust. 13) – W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.

(ust. 14) – Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

(ust. 15) – Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie bez zachowania okresu wypowiedzenia. Z chwilą zdania lokalu, kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.

§ 3 ust. 12 – 15 stosowanego wzoru umowy najmu lokalu użytkowego

(ust. 12) – Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi [kwota w zł], tj. 300% miesięcznego czynszu netto (bez podatku VAT).

(ust. 13) – W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.

(ust. 14) – Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

(ust. 15) – Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie bez zachowania okresu wypowiedzenia. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego. Z chwilą zdania lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym, kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.

2.7.3. We wzorze umowy najmu lokalu użytkowego, stanowiącym załącznik Nr 3 do zarządzenia Nr 570/05, zastosowano w celu zabezpieczenia należności, art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

We wzorze umowy w § 1 ust. 3 zał. Nr 3 do zarządzenia Nr 570/05 PMK przyjęto: *Najemca zobowiązuje się w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy o najem lokalu użytkowego złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji należności czynszowych do wysokości [kwota w zł] (*) wprost z tego aktu notarialnego, z wyłączeniem przypadków określonych w § 12 ust. 3 niniejszego zarządzenia (**).*

(*) – dotyczy lokali, dla których miesięczny czynsz najmu netto (bez podatku VAT) przekracza kwotę 1000 zł. Należy wpisać 24 krotność czynszu najmu netto (bez podatku VAT). W przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje w ciągu 2 lat po zakończeniu umowy, natomiast dla umów najmu zawartych na czas nieoznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje w ciągu 2 lat od dnia wymagalności roszczenia.

(**) „W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Krakowa może zwolnić najemcę lokalu użytkowego na jego wniosek z obowiązku notarialnego poddania się egzekucji określonego w § 1 ust. 3 załącznika Nr 3 do niniejszego zarządzenia. Zwolnienie, o którym mowa dotyczy wyłącznie najemcy prowadzącego działalność non profit” (postanowienie § 12 ust. 3 wprowadzone zarządzeniem Nr 1560/06 PMK z dnia 3.08.06 r.)

Wzór umowy najmu lokalu służbowego, ustalony przez ZBK w Krakowie na podstawie zarządzenia Nr 856/08 PMK, nie zawiera tej klauzuli, gdyż jej użycia nie nakazują postanowienia warunków umowy określone w Rozdziale II tego zarządzenia.

2.7.4. Postanowienia następujących po sobie wzorów umów w sprawie rozwiązania umów bez zachowania okresu wypowiedzenia, przedstawiono w poniższym zestawieniu.

§ 8 ust. 4 lit. c zał. Nr 1 do uchwały Nr 612/97 ZMK Umowa zawarta na czas nie oznaczony bądź oznaczony, zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca w szczególności dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe.
§ 7 ust. 4 lit. c zał. Nr 3 do zarządzenia Nr 570/05 PMK Umowa zawarta na czas nie oznaczony bądź oznaczony, zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca w szczególności dopuszcza się opóźnienia w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia.
§ 7 ust. 4 pkt 2 stosowanego wzoru umowy najmu lokalu użytkowego Umowa zawarta na czas nie oznaczony bądź oznaczony, zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia Najemcy, jeżeli Najemca w szczególności dopuszcza się zwłoki w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi.

2.7.5. Postanowienia następujących po sobie wzorów umów w sprawie bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu użytkowego, przedstawiono w poniższym zestawieniu.

§ 8 ust. 10 zał. Nr 1 do uchwały Nr 612/97 ZMK Używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu. W okresie tym Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tego tytułu, w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego oraz opłat za świadczenia dodatkowe, na którą składają się: opłata w wysokości 200% czynszu brutto, opłaty za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.
§ 7 ust. 8 – 9 zał. Nr 3 do zarządzenia Nr 570/05 PMK (ust. 8) – Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu. (ust. 9) – W okresie tym, Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego: a) odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200% czynszu netto wraz z podatkiem VAT, b) opłaty za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.
§ 7 ust. 8 – 9 stosowanego wzoru umowy najmu lokalu użytkowego (ust. 8) – Jeżeli pomimo podjęcia działań [nie przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu], dotychczasowy Najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczenia niżej wymienionej należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego: a) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, jednak nie mniej niż 200% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto wynikających z załącznika Nr 1 do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez ZBK w Krakowie (ze zm.), z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie, na które podzielono teren Gminy Miejskiej Kraków we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącym ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków, z zastrzeżeniem że lokale użytkowe, które znajdują się w budynkach wewnątrz strefy ograniczonej ulicami od Ronda Czyżyńskiego, ulicą Bieńczyką do Ronda Kocmyrzowskiego, ulicą Kocmyrzowską do skrzyżowania z ulicą Bulwarową, ulicą Bulwarową do Alei Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego zostały wyłączone ze strefy A do strefy B. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu

użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie po otrzymaniu noty księgowej w terminie 7 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego),

b) opłaty za świadczenia dodatkowe na podstawie faktury VAT płatnej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.

(ust. 9) – Przepisu ustępu 8 nie stosuje się do dotychczasowego Najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia w terminie wskazanym w fakturze VAT, wystawionej na koniec danego miesiąca kalendarzowego:

a) opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu,

b) opłat za świadczenia dodatkowe.

We wzorze umowy najmu lokalu użytkowego – określonym przez ZBK w Krakowie na podstawie zarządzenia Nr 856/08 PMK – występują dwa rodzaje instytucji bezumownego korzystania z lokalu użytkowego. Podstawą ich rozróżnienia jest różne zachowanie się wynajmującego w stosunku do najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego nadal zajmuje lokal użytkowy a wynajmujący:

1) nie odstępuje od żądania wydania lokalu,

2) odstępuje od żądania wydania lokalu.

Podstawą wprowadzenia tej instytucji do wzoru umowy, stało się uzasadnienie do Interpretacji indywidualnej z dnia 31.12.07 r., sygnowanej przez Ministra Finansów a wydanej przez Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach na wniosek z dnia 28.09.07 r. ZBK w Krakowie.

(akta kontroli, karty nr 100,101)

W przedmiotowym uzasadnieniu stwierdzono: (...) *W sytuacji, gdy po zakończeniu stosunku zobowiązaniowego najemca (dzierżawca) nie chce opuścić nieruchomości, a wynajmujący (wyzdierżawiający) wytoczy przeciwko niemu powództwo o wydanie rzeczy, zasadne jest przyjęcie, że pomiędzy wynajmującym (wyzdierżawiającym) i korzystającym bezumownie z tej nieruchomości nie istnieje żaden jawny lub dorozumiany stosunek prawny (umowa), w ramach którego spełnione są świadczenia wzajemne. (...) Odszkodowanie wypłacone w takich okolicznościach z tego tytułu nie jest płatnością za świadczenie usługi, lecz rekompensatą za pozbawienie właściciela prawa do swobodnego dysponowania nieruchomością i wynikłe z tego tytułu szkody.*

Inaczej należy jednak ocenić sytuację, gdy po zakończeniu umowy dotychczasowy najemca (dzierżawca) nadal użytkuje lokal za zgodą właściciela (nawet dorozumianą), płacąc z tego tytułu określone kwoty. Uwzględnić w takim przypadku należy, że na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzecz za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. (...).

III. ZALEGŁOŚCI

Kontrolowany - na potrzeby kontroli – sporządził zestawienie zaległości przekraczające trzy pełne okresy rozliczeniowe w przypadku lokali mieszkalnych oraz dwóch pełnych okresów rozliczeniowych w przypadku lokali użytkowych.

Zestawienie zadłużenia ZBK w Krakowie wg stanu na dzień 30.06.2011 r.

Rodzaj lokalu	Liczba Dłużników	Kwota ogółem zadłużenia użytkowników
Lokale mieszkalne	6922	201 997 514,49
Lokale użytkowe	474	9 180 223,62

Z informacji kontrolowanego wynika, iż tak duża kwota zaległości (lokale mieszkalne) jest wynikiem zmiany struktury podmiotów korzystających z lokali komunalnych. Najemcy pozostający w korzystnej sytuacji finansowej dokonują wykupu lokali, korzystając z obowiązującej w tym zakresie bonifikaty 90 %, natomiast w pozostałym zasobie mieszkaniowym pozostają osoby, którym sytuacja finansowa nie pozwala na wykup lokalu mieszkalnego i pozostają najemcami lub bezumownymi użytkownikami lokali. Powyższe oznacza, iż znaczny procent aktualnych najemców lokali mieszkalnych ma trudności z terminowym uregulowaniem należności za korzystanie z lokalu.

(akta kontroli, karty nr 102 do 118).

Zaległości dotyczące lokali mieszkalnych obejmują opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych tj. opłaty z tytułu czynszu w przypadku lokali objętych umowami najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (na dzień kontroli 135 % dotychczasowego czynszu) oraz opłaty niezależne od właściciela (media). W ogólnej kwocie zaległości ujęte są także należności objęte ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu zaległości na raty, należności sporne, co, do których trwają działania mające na celu uzgodnienie sald lub będące przedmiotem sporów sądowych.

Działania windykacyjne podejmowane przez ZBK w okresie od 01.01.2010 do końca grudnia 2010 r wraz z podaniem wartości w zł (lokale mieszkalne)

Rodzaj działania	Ilość	Wartość (zł)
Wypowiedziane umowy najmu	1 287	X
Wniesione pozwy o zapłatę	1 343	36 988 521,83
Wniesione pozwy o eksmisję	1 015	X
Uprawomocnione wyroki o zapłatę	1 228	21 089 037,27
Uprawomocnione wyroki o eksmisję	849	X
Wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji o zapłatę	1 209	19 000 131,40
Wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji o eksmisję	101	X
Wezwania do zapłaty	8856	63129206,57

Działania windykacyjne podejmowane przez ZBK w okresie od 01.01.2010 do końca grudnia 2010 r wraz z podaniem wartości w zł. (lokale użytkowe).

Rodzaj działania	Ilość	Wartość (zł)
Wypowiedziane umowy najmu	63	X
Wniesione pozwy o zapłatę	110	2 007 529,29
Wniesione pozwy o eksmisję	17	X
Uprawomocnione wyroki o zapłatę	21	890 663,78
Uprawomocnione wyroki o eksmisję	7	X
Wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji o zapłatę	21	1 369 082,94
Wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji o eksmisję	1	X
Wezwania do zapłaty	1114	5364072,62

Niezależnie od bezpośrednich działań zmierzających do przymusowego wyegzekwowania zadłużenia, w ZBK podjęto również czynności zmierzające do zabezpieczenia należności poprzez uznanie długu w formie potwierdzenia sald. Zgodnie z notatką służbową z dnia 09.08.2011 roku

podpisaną przez P. Monikę Serwa (Koordynator do ds. windykacji) „Zarząd Budynków Komunalnych w toku prowadzonych działań windykacyjnych podejmuje czynności zmierzające do zabezpieczenia należności w postaci uznania długu poprzez potwierdzenie salda przez dłużników traktowane na etapie postępowania sądowego jako uznanie długu. W odniesieniu do osób fizycznych zajmujących lokale mieszkalne, jednostka nie ma obowiązku potwierdzania zgodności sald, tego typu działania służą nie tylko zabezpieczeniu wierzytelności, ale również pozwalają na skuteczne informowanie użytkowników lokali o aktualnym stanie konta finansowego na dowolny dzień w roku obrotowym, co w efekcie niejednokrotnie zapewnia bieżące analizowanie i usuwanie niezgodności sald użytkowników lokali. W toku tych czynności w okresie od stycznia 2009 do grudnia 2010 roku uzgodnionych i potwierdzonych zostało 6527 sald lokali mieszkalnych (akta kontroli, karty nr 119 do 122).

Kontrolowany poprosił o przedstawienie zestawienia obrazującego wskaźnik ściągальności wierzytelności za poszczególne lata.

Kształtowanie poziomu ściągальności na przestrzeni lat 2007 – 2010 (dotyczy lokali stanowiących zasób GMK, którymi zarządza ZBK i w stosunku, do których ZBK pełni rolę wynajmującego (%).

Okres	2007	2008	2009	2010
Lokale mieszkalne	89,98	89,00	87,69	86,99
Lokale Użytkowe	97,68	99,07	95,60	96,33

Jak wynika z tabeli tzw. wskaźnik ściągальności (lokale mieszkalne) ma tendencję malejącą, natomiast odnośnie lokali użytkowych, w porównaniu do roku 2009, wskaźnik wzrósł. Przedmiotowe zestawienie wykonane przez Kierownika ds. Planowania i Analiz, zdaniem kontrolujących odzwierciedla stosunek kwoty wpływów (brutto) do kwoty przypisów (brutto) w danym roku kalendarzowym. Zgodnie z wyjaśnieniami Kierownika ds. Planowania i Analiz „sposób dokonywania wpłat za najem lokali nie pozwala na rozgraniczenie i określenie stopnia ściągальności wierzytelności bieżącego roku i wierzytelności ubiegłych lat.”

IV. ROZLICZENIE Z PODMIOTAMI ADMINISTRUJĄCYMI

W 2005 r. ZBK w Krakowie zawarł 6 umów z różnymi podmiotami na zarządzanie m. in. budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi z zasobu Gminy Miejskiej Kraków (konstrukcje wszystkich umów są identyczne).

Zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 3 umów, mogą być one rozwiązane w formie pisemnej przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym zostało złożone wypowiedzenie. W myśl postanowień § 15 umów:

- (ust. 1) *Do dnia wygaśnięcia umowy, rozwiązania umowy, (...) Wykonawca zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu zasobów oraz całości dokumentacji ich dotyczącej, w szczególności indywidualnych kartotek finansowych dla każdego lokalu i budynku;*

- (ust. 5) *Przejęcie zasobu oraz dokumentacji nastąpi protokołem zdawczo odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 12 do umowy, przedłożonym przez Wykonawcę. Podpisanie protokołu winno nastąpić w terminie do 45 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.*

- (ust. 4) *Końcowe rozliczenie z tytułu przekazania przez Wykonawcę Zamawiającemu dokumentacji, w tym rozliczeń finansowych, strony ustalają do 30 dni od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania.*

W sprawach rozwiązań umów z tymi podmiotami oraz rozliczeń na okoliczność tych rozwiązań ustalono:

1) PUM „STARE MIASTO”, sp. z o.o., Kraków, Plac Na Groblach 7

Umowa Nr 003/14/05/Z została zawarta w Krakowie w dniu 01.12.05 r. na czas oznaczony od dnia 1.01.06 r. do dnia 31.12.08 r.

Spółka wypowiedziała przedmiotową umowę pismem z dnia 13.03.08 r.

Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez strony w dniu 18.08.08 r.

Końcowe rozliczenie finansowe zostało dokonane przez Wykonawcę Fa VAT Nr 850/08 (z dołączoną dokumentacją) wystawioną w dniu 27.06.08 r. na kwotę brutto 13.559,39 zł.

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *PUM Stare Miasto sp. z o.o. w dwóch postępowaniach sądowych prowadzonych przed Sądem Okręgowym w Krakowie (sygn. akt: I C 732/09) oraz Sądem Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty (sygn. akt: I Cupr 90/10/N) dochodził przeciwko GMK roszczenia o zapłatę należności w kwotach odpowiednio 84 904,96 złotych oraz 1 263,20 złotych z tytułu niezapłaconej części wynagrodzenia wynikającego z umów o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (umowy nr 003/14/05/Z z 01/12/2005 r. oraz 016/17/01 z 30/05/2011 r.). GMK wносиła o oddalenie powództwa uzasadniając, że wynagrodzenie w tej części nie jest należne, albowiem należności te zostały potrącone z wzajemnymi należnościami przysługującymi GMK w stosunku do spółki. GMK podnosiła, że wbrew twierdzeniom pozwu umowy łączące strony nie były przez spółkę wykonywane w sposób należyty. Skutkiem powyższego GMK wystawiła noty obciążeniowe obejmujące kary umowne oraz odszkodowanie za szkody poniesione skutkiem powyższego, a mianowicie: notę obciążeniową nr 68/X/08 z dnia 3 października 2008 r., notę obciążeniową nr 74/X/08 z dnia 21 października 2008 r. oraz notę obciążeniową nr 75/X/08 z dnia 21 października 2008 r.*

(...). W związku z powyższym GMK skorzystała z przysługującego jej na podstawie przepisu art. 498 Kodeksu cywilnego uprawnienia do dokonania potrącenia jej należności z tytułu wystawionych not obciążeniowych z należnościami spółki. Skutkiem dokonanego potrącenia wierzytelności uległy umorzeniu.

Po przeprowadzeniu szczegółowego postępowania dowodowego obydwie sądy podzieliły stanowisko GMK i uznały za wykazane, że umowy nie były wykonywane w sposób prawidłowy, a w konsekwencji, że istniała podstawa do obciążenia spółki karami umownymi i domagania się odszkodowania. W obydwu postępowaniach zapadły orzeczenia korzystne dla GMK, powództwa zostały w całości oddalone.

(akta kontroli, karty nr 123 do 129)

2) PUAT „KAZIMIERZ”, sp. z o.o., Kraków, ul. Mostowa 4

Umowa Nr 003/19/05/Z została zawarta w Krakowie w dniu 21.12.05 r. na czas oznaczony od dnia 1.01.06 r. do dnia 31.12.08 r.

Umowa wygasła z upływem okresu na jaki została zawarta, tj. w dniu 31.12.08 r.

Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez strony w dniu 31.01.09 r.

Końcowe rozliczenie finansowe zostało dokonane przez Wykonawcę Fa VAT Nr 522/08 (z dołączoną dokumentacją) wystawioną w dniu 05.01.09 r. na kwotę brutto 786,96 zł

3. KBZiA WMiN „ZARZĄDCA”, s.c., Kraków, ul. św. Benedykta 2/3

Umowa Nr 003/16/05/Z została zawarta w Krakowie w dniu 01.12.05 r. na czas oznaczony od dnia 1.01.06 r. do dnia 31.12.08 r.

Spółka wypowiedziała przedmiotową umowę pismem z dnia 19.02.08 r., ze skutkiem na dzień 31.05.08 r.

Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez strony w dniu 15.07.08 r.

Końcowe rozliczenie finansowe zostało dokonane przez Wykonawcę Fa VAT Nr 0328/08/FVS (z dołączoną dokumentacją) wystawioną w dniu 4.06.08 r. na kwotę brutto 9.213,71 zł.

4) AZM PODGÓRZE, sp. z o.o., Kraków, ul. Rzemieślnicza 4a

Umowa Nr 003/15/05/Z została zawarta w Krakowie w dniu 01.12.05 r. na czas oznaczony od dnia 1.01.06 r. do dnia 31.12.08 r.

Umowa wygasła z upływem okresu na jaki została zawarta, tj. w dniu 31.12.08 r.

Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez strony w dniu 10.02.09 r.

Końcowe rozliczenie finansowe zostało dokonane przez Wykonawcę Fa VAT Nr KK-2045 (z dołączoną dokumentacją) wystawioną w dniu 31.12.08 r. na kwotę brutto 14.672,57 zł.

5) ROM „PROKOCIM”, sp. z o.o., Kraków, ul. Okólna 4

Umowa Nr 003/18/05/Z została zawarta w Krakowie w dniu 19.12.05 r. na czas oznaczony od dnia 1.01.06 r. do dnia 31.12.08 r.

Spółka wypowiedziała przedmiotową umowę pierwotnie pismem z dnia 20.07.06 r. Drugi przedstawiony termin wypowiedzenia umowy na dzień 31.12.06 r. pismem z dnia 25.09.06 r., został zaakceptowany przez Zamawiającego.

Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez strony w dniu 5.02.07 r.

Końcowe rozliczenie finansowe zostało dokonane przez Wykonawcę Fa VAT Nr 2108/12/2006/U (z dołączoną dokumentacją) wystawioną w dniu 29.12.06 r. na kwotę brutto 9.292,84 zł.

6) ADM „KRAKÓW-ZACHÓD”, sp. z o.o., Kraków, ul. Prądnicka 72

Umowa Nr 003/17/05/Z została zawarta w Krakowie w dniu 07.12.05 r. na czas oznaczony od dnia 1.01.06 r. do dnia 31.12.08 r.

Umowa wygasła z upływem okresu na jaki została zawarta, tj. w dniu 31.12.08 r.

Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez strony w dniu 13.05.09 r.

Końcowe rozliczenie finansowe zostało dokonane przez Wykonawcę Fa VAT Nr 1479/XII/08 (z dołączoną dokumentacją) wystawioną w dniu 31.12.08 r. na kwotę brutto 7.594,97 zł.

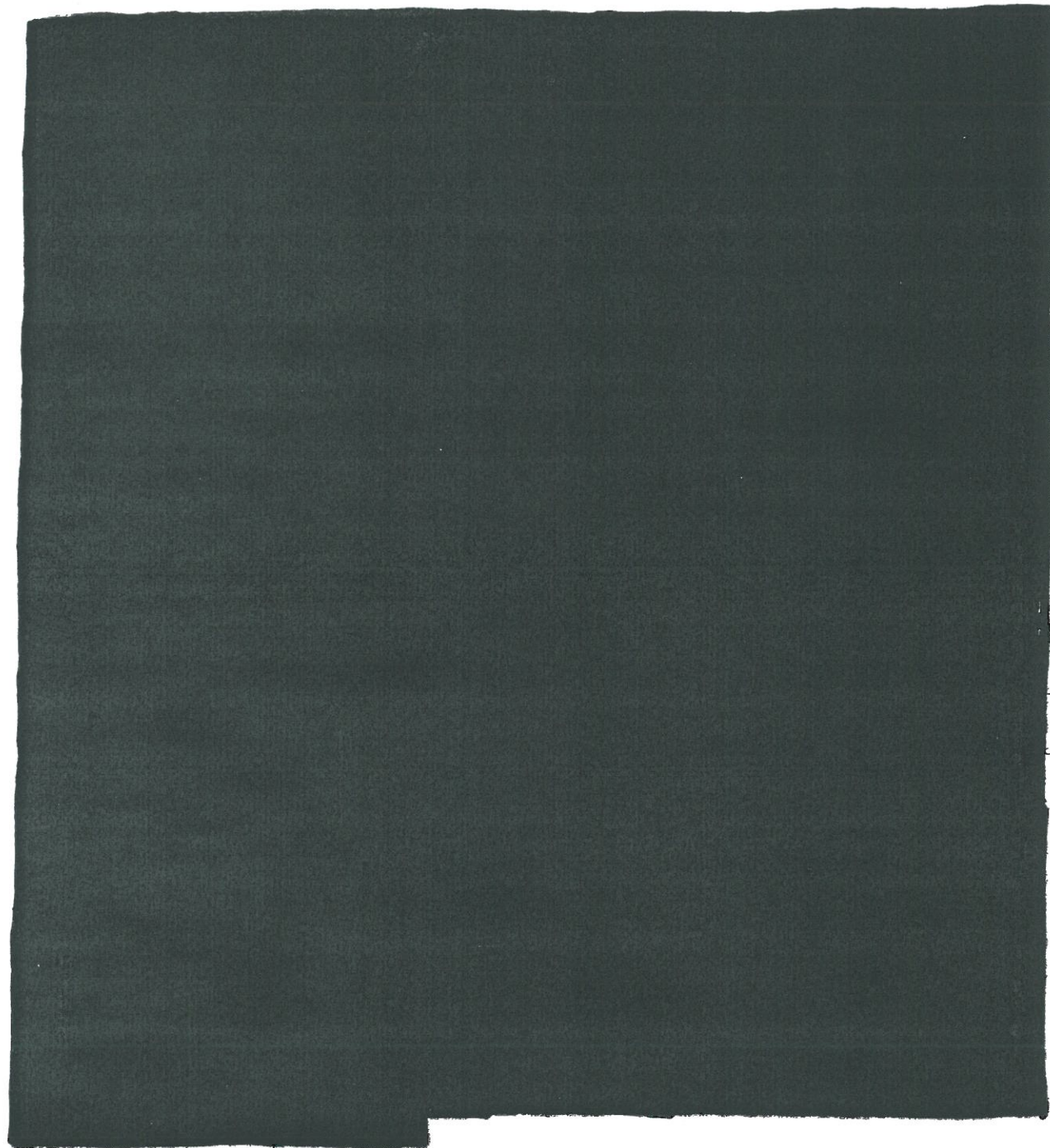
V. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU KORZYSTANIA Z LOKALI MIESZKALNYCH

W trakcie kontroli przeprowadzono weryfikację losowo wybranych 10 teczek lokali mieszkalnych, pod kątem zgodności działań windykacyjnych podejmowanych przez pracowników jednostki z zapisami „Procedury windykacyjnej w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie” wprowadzonej Zarządzeniem nr 100/2009 Dyrektora ZBK z dnia 03.12..2009 r., obowiązującej w 2010 r., zmienionej zarządzeniem nr 11/2011 z dnia 18.02.2011 roku.

1) ul. Czarnogórska 3/11

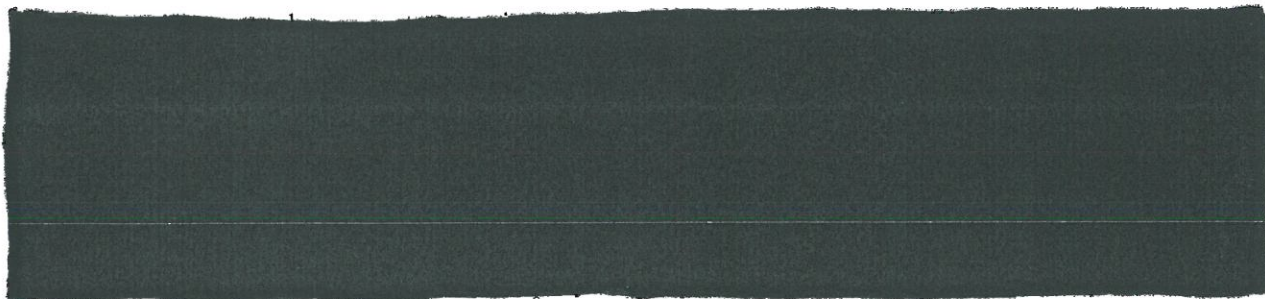
przypis – [REDAKTOWANE] stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r. – [REDAKTOWANE]

[Podpisy]

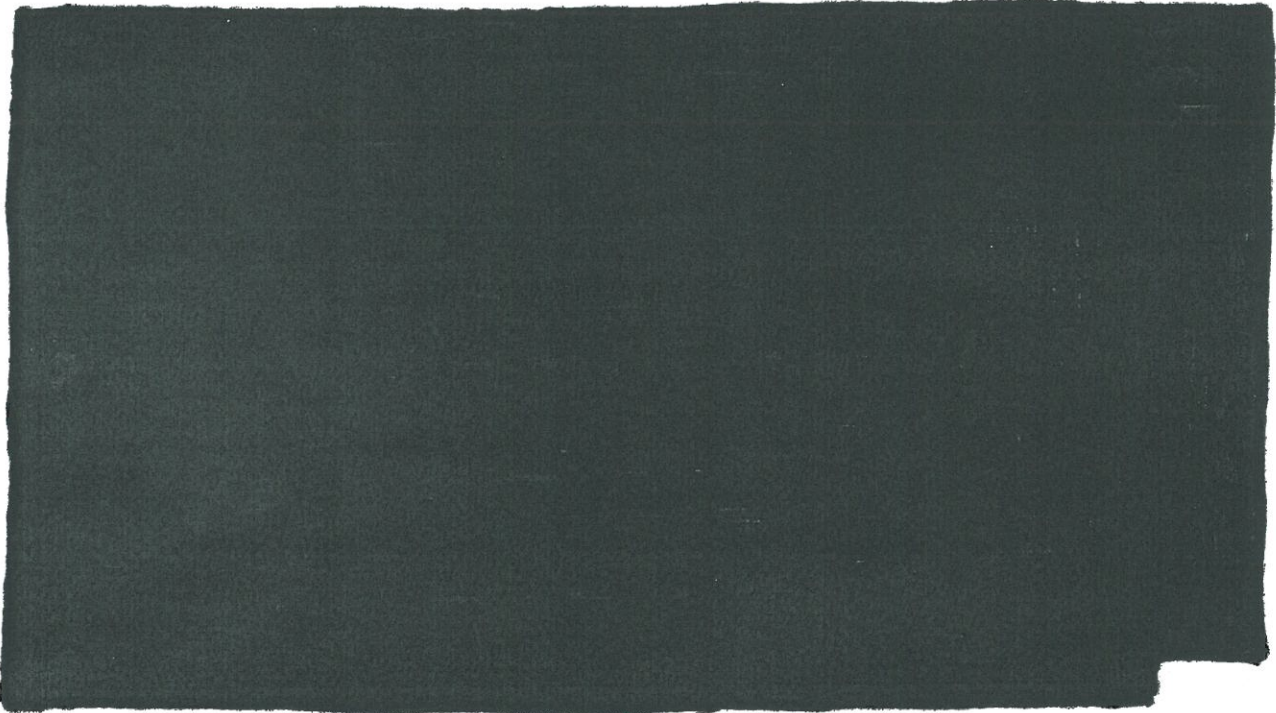


2) Os. Kazimierzowskie 29/339

przypis – [redacted] stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r – [redacted]

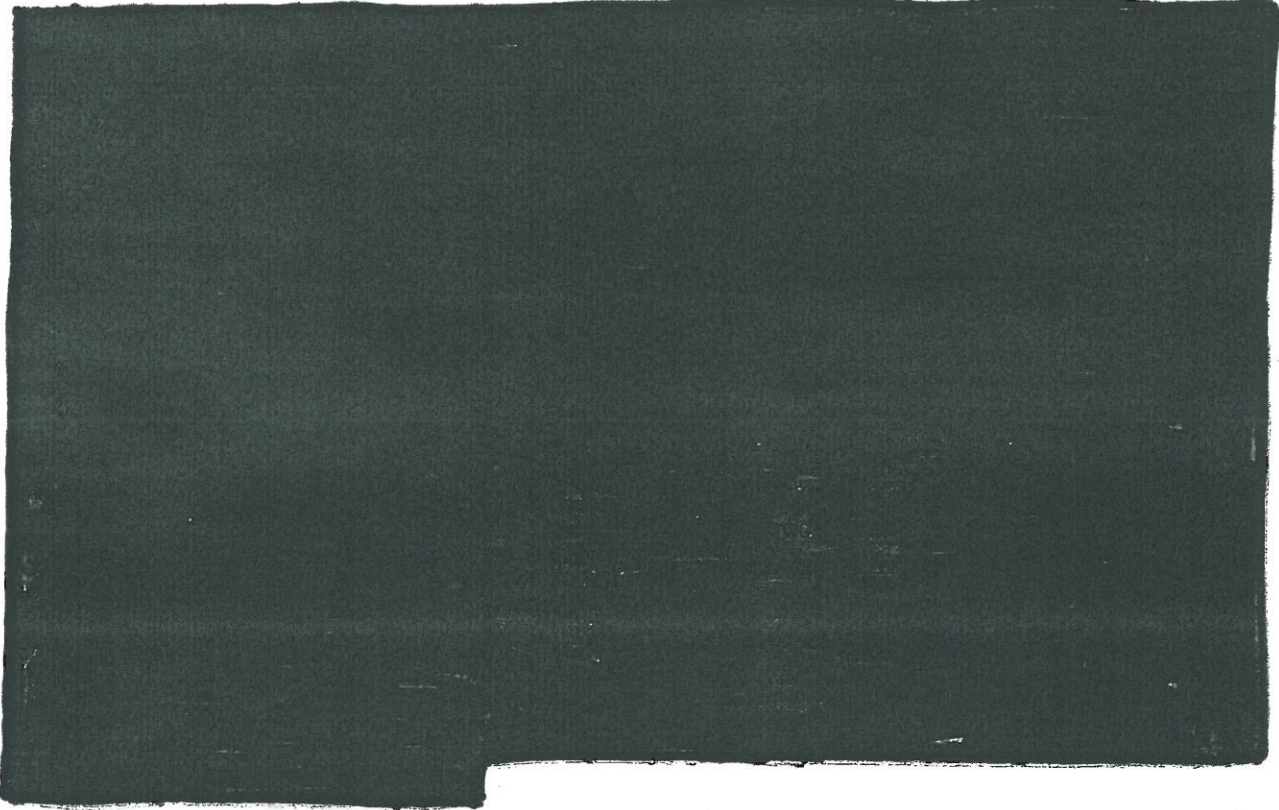


Handwritten signature



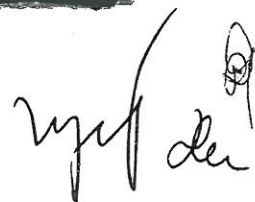
3) Kobierzyńska 95/45

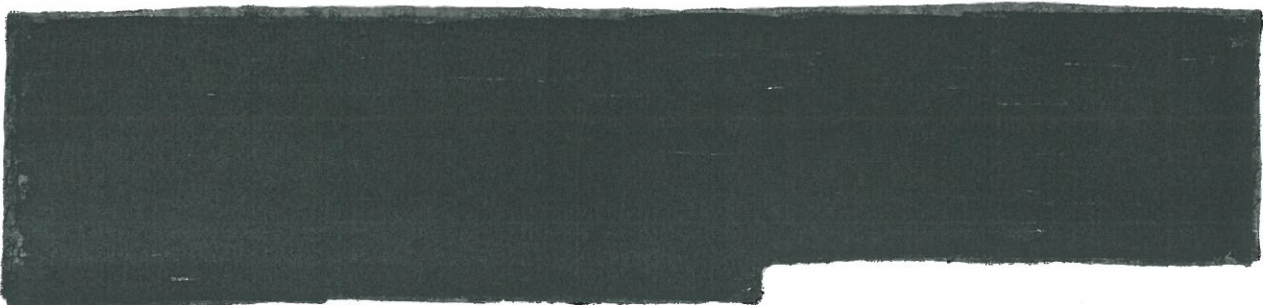
przypis –  stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r. – 



Kontrolowany – po dacie przeprowadzenia kontroli przedłożył następujące wyjaśnienia, 

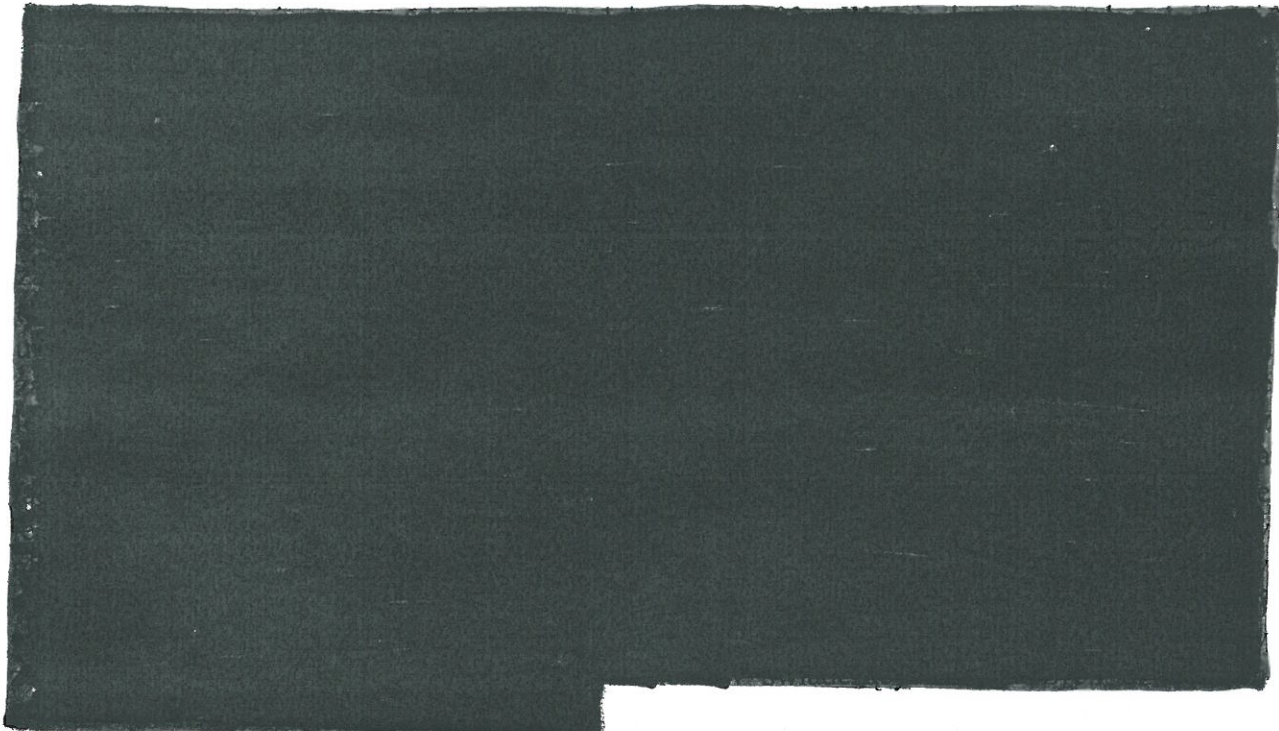






4) ul. Bohaterów Września 8/74

przypis –  stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 – 

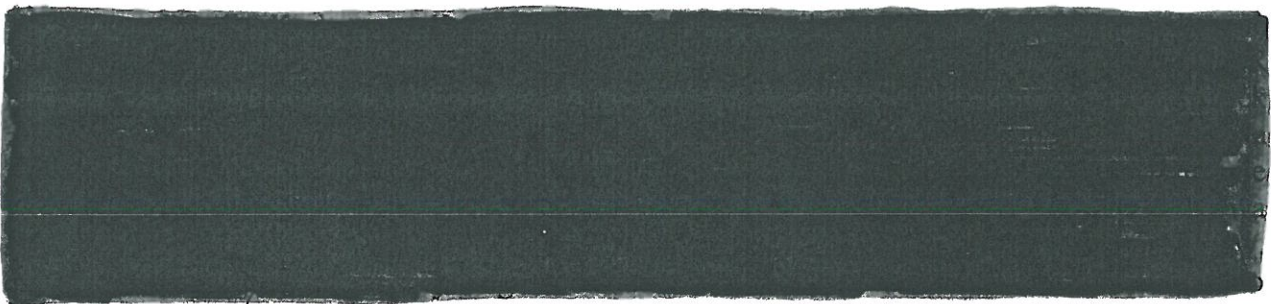


Kontrolowany – po dacie przeprowadzenia kontroli przedłożył następujące wyjaśnienia:



5) ul. Pomorska 5A/4

przypis –  stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 – 



[REDACTED]

Kontrolowany – po dacie przeprowadzenia kontroli przedłożył następujące wyjaśnienia: „ Na

[REDACTED]

6) ul. Babińskiego 25

przypis – [REDACTED] stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r. – [REDACTED]

[REDACTED]

Kontrolowany – po dacie przeprowadzenia kontroli przedłożył następujące wyjaśnienia:

[REDACTED]

7) ul. Limanowskiego 13/12

przypis - [REDACTED] stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 – [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kontrolowany – po dacie czynności kontrolnych – przedłożył następujące wyjaśnienia

[REDACTED]

8) ul. Siostrzana 8/3-4

przypis – [REDACTED] stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r. – [REDACTED]

[REDACTED]

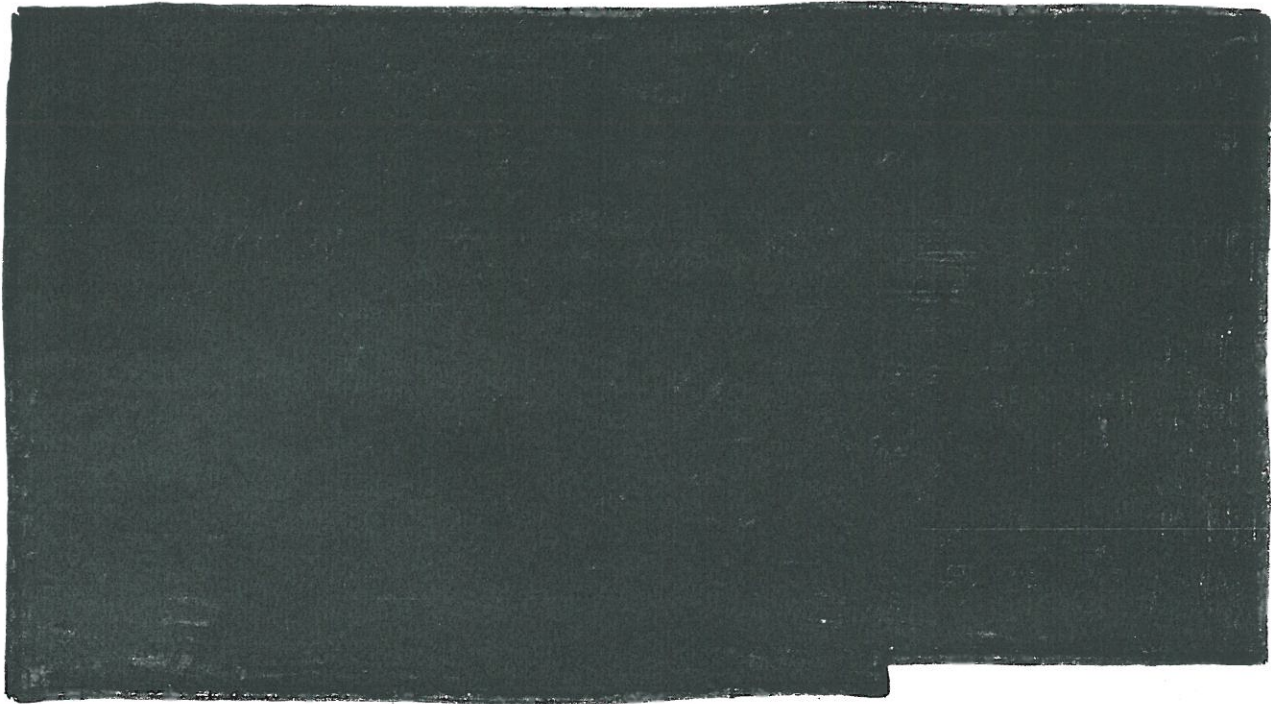
Kontrolowany – po dacie czynności kontrolnych – przedłożył następujące wyjaśnienia

[REDACTED]

9) ul. Wolska 8/1

przypis – [REDACTED], stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r. – [REDACTED]

[REDACTED]

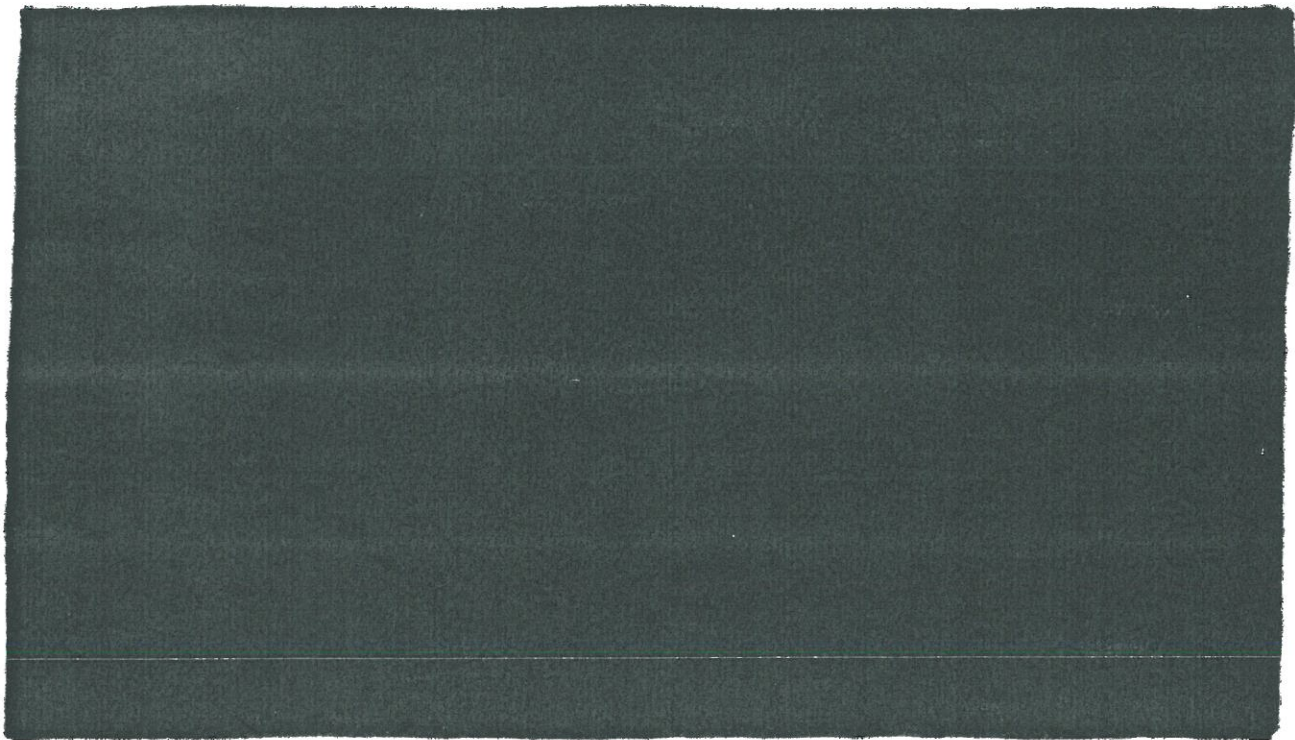


Kontrolowany – po dacie czynności kontrolnych – przedłożył następujące wyjaśnienia



10) Os. Krakowiaków 21/34

przypis - stan zadłużenia na dzień 31.08.2011 r. – 11 383,82



Wyj. 10

[REDAKCE]

Kontrolowany – po dacie czynności kontrolnych – przedłożył następujące wyjaśnienia

[REDAKCE]

Odnosnie uwag zawartych w protokole dotyczących braku podjęcia działań windykacyjnych lub niedochowania terminów określonych w procedurze windykacyjnej, co stwierdzono w 3 przypadkach, Kontrolowany wyjaśnił, iż „biorąc pod uwagę, iż w przypadku zaległości bieżących nieznaczne przekroczenie terminów instrukcyjnych nie powoduje żadnych negatywnych konsekwencji dla budżetu Gminy Miejskiej Kraków ustawienie działań priorytetowych nastawionych na uporządkowanie zaległości w zakresie działań windykacyjnych dotyczących długów powstałych przed 2008 r. jest racjonalne i zgodne z wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa gospodarowania zasobem. W odniesieniu ww. lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż pomimo przekroczenia instrukcyjnych terminów zawartych w procedurze, nie doszło do narażenia Gminy Miejskiej Kraków na ewentualną szkodę z uwagi na stosunkowo niewielkie zadłużenie oraz uznanie długu podpisane przez użytkownika lokalu - potwierdzenie salda wg stanu na dzień 31.07.2010 r.” (akta kontroli karty nr 120a).

Zdaniem Kontrolujących ZBK powinien jednak prowadzić działania windykacyjne w taki sposób, aby działania w zakresie windykacji bieżącej - gdzie podejmowane są kolejne czynności zgodnie z terminami wskazanymi w procedurze windykacyjnej - były również traktowane priorytetowo i aby nie dopuszczać do ciągłego przyrastania zadłużenia.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU KORZYSTANIA Z LOKALI UŻYTKOWYCH

6.1. Windykacja należności od firm, wzmiankowanych 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

1) Administracja Budynków WIECZYSTA sp. z o.o. – były administrator ZBK w Krakowie
Wg protokołu kontroli z 2007 r. stan zaległości tej firmy na dzień 31.12.06 r. wynosił 4.395.373,58 zł.

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Pozwem z dnia 1 kwietnia 2010 r. GMK wystąpiła przeciwko Arturowi Żyłce, Ewie Wilk oraz Bogusławowi Rybaczkowi [członkom zarządu AB Wieczysta sp. z o. o.] o zapłatę kwoty 20 786 784,59 zł (dwadzieścia milionów siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote, pięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu. Roszczenie oparte zostało na przepisie art. 299 k.s.h., zgodnie z*

którym jeżeli egzekucja prowadzona przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu spółki odpowiadają solidarnie za zobowiązania spółki.

GMK dysponuje tytułami wykonawczymi wydanymi przeciwko Administracji Budynków „Wieczysta” sp. z o.o. obejmującymi należności związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez tę spółkę umów w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomościami. Postępowania egzekucyjne prowadzone w oparciu o nie w większości zakończyły się umorzeniem w związku z bezskutecznością czynności egzekucyjnych – nie ustalono majątku spółki, z którego mogłoby nastąpić zaspokojenie roszczeń GMK. W okresie, w jakim wydane zostały tytuły wykonawcze wymienione powyżej oraz w okresie, w jakim prowadzone były przeciwko Administracji Budynków „Wieczysta” Zakładowi Handlowo – Usługowemu sp. z o.o. postępowania egzekucyjne wszyscy wyżej wymienieni byli członkami zarządu spółki. (...).

Ostatecznie na dochodzoną kwotę złożyły się:

- a) kwota 9 230 731,86 złotych – tytułem należności głównych objętych tytułami wykonawczymi wymienionymi powyżej, w części, która nie została zapłacona przez Administrację Budynków „Wieczysta” Zakład Handlowo – Usługowy spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- b) kwota 11 161 484,81 złotych – tytułem odsetek ustawowych liczonych od kwot należności głównych objętych poszczególnymi tytułami wykonawczymi wymienionymi powyżej wyliczonych na dzień wniesienia niniejszego pozwu (1 kwietnia 2010 r.), w części, która nie została zapłacona przez Administrację Budynków „Wieczysta” Zakład Handlowo – Usługowy spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- c) kwota 383 467,92 złotych – tytułem objętych poszczególnymi tytułami wykonawczymi wymienionymi powyżej kosztów postępowań sądowych, w części, która nie została zapłacona przez Administrację Budynków „Wieczysta” Zakład Handlowo – Usługowy spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- d) kwota 11 100,00 złotych - tytułem zasądzonych w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych w oparciu o tytuły wykonawcze wymienione powyżej kosztów zastępstwa procesowego, w części, która nie została zapłacona przez Administrację Budynków „Wieczysta” Zakład Handlowo – Usługowy spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

GMK dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych wyliczonych jak wskazano powyżej i od tak ustalonej należności dochodziła dalszych odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, w oparciu o przepis art. 482 § 1 Kodeksu Cywilnego. GMK wniosła również o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty od wyżej wskazanych kwot przyznanych tytułem kosztów postępowań sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniach egzekucyjnych. Stąd łączna wysokość dochodzonego roszczenia wynosiła 20 786 784,59 złotych, której to kwoty GMK dochodziła wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu.

Nakazem zapłaty z dnia 24 maja 2010 r., sygn. akt: IX GNC 348/10, Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy zasądził od wszystkich pozwanych dochodzoną kwotę zgodnie z żądaniem pozwu wraz z kwotą 32 200 zł tytułem kosztów postępowania. Artur Żyłka oraz Bogusław Rybaczek nie wnieśli sprzeciwu od nakazu zapłaty. Sprzeciw wniosła natomiast pozwana Ewa Wilk. Po rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 10 listopada 2010 r., sygn. akt: IX GC 439/10 Sąd również w stosunku do Ewy Wilk zasądził całą dochodzoną należność wraz z kosztami postępowania.

W stosunku do Artura Żyłki oraz Bogusława Rybaczka toczą się obecnie postępowania egzekucyjne prowadzone odpowiednio przez Komornika Sądowego przy SR dla Krakowa – Śródmieścia Marcina Różyckiego, sygn. akt: KM 398/11 oraz przez Komornika Sądowego przy SR dla Krakowa – Nowej Huty Marcina Bryka, sygn. akt: 1118/11.

Ewa Wilk zadeklarowała systematyczne dokonywanie wpłat na poczet istniejącego zadłużenia w miarę swoich możliwości finansowych. Na dzień dzisiejszy nie toczy się przeciwko Niej postępowanie egzekucyjne.

(akta kontroli – karty nr 123 do 129)

2) Towarzystwo Handlowe HORTEX, Kraków, Plac Wszystkich Świętych 10 – najemca lokalu użytkowego

Wg protokołu kontroli z 2007 r., stan zaległości tej firmy na dzień 31.12.06 r. wynosił 755.528,83 zł.

Wg wyjaśnień Pani Katarzyny Jeruzalem, Kierownika Referatu Windykacji ZBK w Krakowie: *Zadłużenie na dzień 31.08.2011 r. wynosi 454.309,28 zł w tym należność główna 229.756,63 zł, odsetki 197.952,65 zł, koszty sądowe 26.600,00 zł.*

Powyższe zadłużenie objęte jest następującymi orzeczeniami sądu: nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 5.12.2005 r. sygn. akt I Nc 469/05, wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 03.08.2006 r., sygn. akt I c 492/02, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 12.01.2007 r. sygn. akt I ACa 1670/06 oraz Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 17.01.2008 r. sygn. akt III CSK 193/07.

Na podstawie powyższych orzeczeń na wniosek Zarządu Budynków Komunalnych prowadzone są przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie Marcina Różyckiego dwa postępowania egzekucyjne o sygn. KM 60/09 KM 59/09. Zgodnie z informacją uzyskaną od komornika w rozmowie telefonicznej na chwilę obecną nie udało się nawiązać kontaktu z dłużnikiem.

Zgodnie z umową najmu z dnia 3 sierpnia 1998 r. należności wynikające z umowy, a przypadające Gminie Miejskiej Kraków wpływać miały na konto Zarządu Budynków Komunalnych, ZBK na mocy umowy upoważniony był również do wystawiania faktur w swoim imieniu.

3) LAGUNA s.c., Kraków, Plac Wszystkich Świętych 10 – najemca lokalu użytkowego

Wg protokołu kontroli z 2007 r., stan zaległości tej firmy na dzień 31.12.06 r. wynosił 320.735,97 zł.

Wg wyjaśnień Pani Katarzyny Jeruzalem, Kierownika Referatu Windykacji ZBK w Krakowie: *Na skutek powództwa skierowanego przeciwko wspólnikom spółki cywilnej Laguna przez Gminę Miejską Kraków Sąd Polubowny przy Instytucie Prawa Spółek i Inwestycji Zagranicznych wydał w dniu 14 lutego wyrok sygn. akt I/07, zasądzający na rzecz GMK 133.640,00 zł wraz z odsetkami, kwotę 30.348,38 zł wraz z odsetkami tytułem kary umownej oraz kwotę 12.167,39 zł tytułem kosztów sądowych. Na skutek skargi pozwanych o uchylenie wyroku sądu polubownego Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy wyrokiem z dnia 27.11.2008 r. sygn. akt IX GC 168/08 oddalił skargę i zasądził na rzecz GMK kwotę 3.617,00 zł tytułem kosztów procesu. Na skutek apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny w Krakowie postanowieniem z dnia 04.06.2009 r. sygn. akt I ACa 443/09 odrzucił apelację i zasądził na rzecz GMK 2.700,00 zł tytułem kosztów postępowania.*

Zadłużenie na dzień 31.08.2011 r. wynosi 23.353,43 zł. Powyższe zadłużenie objęte jest Porozumieniem nr 462/PP/2009 z dnia 30.10.2009 r. w sprawie udzielenia ulgi w postaci rozłożenia płatności wierzytelności na raty, podpisanym przez Prezydenta Miasta Krakowa. Zgodnie z harmonogramem zawartym w § 2 ww. Porozumienia do spłaty pozostały dwie raty. Zgodnie z umową najmu z dnia 17 stycznia 2003 r. należności wynikające z umowy, a przypadające Gminie Miejskiej Kraków wpływać miały na konto Zarządu Budynków Komunalnych.

(akta kontroli – karty nr 130, 131)



6.2. Na prośbę kontrolujących, kontrolowany sporządził zestawienie najemców/ dłużników lokali użytkowych ZBK w Krakowie, których - wg stanu na 30.06.11 r. – zadłużenie jest wyższe niż 100.000,00 zł. Zestawienie ograniczono do lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, lokale zostały przejęte od ich użytkowników po dniu 01.01.08 r. lub do chwili obecnej są użytkowane. Kontrolującym przedłożono również rejestr „Zadłużenie powyżej 100 tys. na lokalach użytkowych wg stanu na dzień 30 czerwca 2011 r.” (77 firm)

(akta kontroli – karty nr 132 do 139)

Wg przywołanego zestawienia, 32 firmy spełniają przedstawione wymagania.

Zestawienie wskazuje, iż trzech największych dłużników jednostki z tytułu korzystania lokali użytkowych stanowią:

- Krakowska Fundacja Dziennikarzy MERKURYUSZ – należność 2.115.257,78 zł,
- FH Przyszłość Antoni Pasternak – 1.102.034,25 zł,
- Renesans sp. z o.o – 814.855,95 zł.

Z tytułu korzystania z lokali użytkowych przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie, od byłych najemców jednostka posiada następujące należności:

- od MOLIERE Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych trzy należności: 531.748,92 zł, 382.229,40 zł, 378.118,19 zł;
- od Stowarzyszenia „Scena MOLIERE” Krakowskie Centrum Współpracy Teatralnej z Zagranicą oraz Krzewienia Zasad Integracji Społecznej poprzez Sztukę – 181.818,74 zł;
- od Sklepu LATONA Trawniczek s. j. – 104.687,39 zł.

Poniżej przedstawia się zestawienie 10 najbardziej zadłużonych firm wraz z danymi charakterystycznymi (sporządzono na podstawie zestawienia i rejestru).

Lp.	Nazwa firmy	Adres lokalu użytkowego	Saldo należności na 30.06.11 r.	- Data wypowiedzenia umowy najmu - Data przejęcia lokalu	Uwagi
1	Krakowska Fundacja Dziennikarzy MERKURYUSZ	Szczepańska 1	2.115.257,78		Nie ustalano obydwu dat. Zadłużenie powstało do dnia 6.12.07 r.
2	Renesans sp. z o.o.	Karmelicka 20	814.855,95	- 31.08.04 - 27.04.10	
3	Cafe Sukiennice sp. z o.o.	Rynek Główny Sukiennice	779.200,39	- 22.03.11 - 12.05.11	
4	Pustostan po PHG GLORIA Jerzy Mroczek	Os. Zgody 4	618.310,18	- 19.11.07 - 30.04.08	
5	CRISTIN s.j. Krystyna Bruzda	Józefa 1	587.950,87	- 24.03.10 - 31.08.10	
6	MOLIERE Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych sp. z o.o.	Szewska 4	531.748,92	- 08.09.06 - 16.04.10	
7	PH PTAK s.c.	Długa 72	514.005,91		Nie ustalano obydwu dat
8	Centrum Medyczne MED.-ALL	Os. Na Stoku 32	507.980,53	- 17.03.10 -	
9	PPUH FIC Jolanta Fic, Janusz Fic	Limanowskiego 51	486.622,98		Nie ustalano obydwu dat
10	Fundacja Turleja	Św. Jana 2	463.146,59	- 01.04.11 -	

Odnośnie firmy Renesans sp. z o.o., przytacza się ze sporządzonego przez kontrolowanego zestawienia do protokołu treść uwag: „W celu opróżnienia lokalu w okresie od 2006 do 2010 r. na podstawie wyroku IV GC 230/05/S prowadzone były postępowania egzekucyjne. Lokal nielegalnie przekazywany był pomiędzy podmiotami nie objętymi wypowiedzeniami egzekucyjnymi. Lokal został przejęty bez udziału komornika sądowego”.

Odnośnie firmy Cafe Sukiennice sp. z o.o., przytacza się ze sporządzonego przez kontrolowanego zestawienia do protokołu treść uwag: „W związku z zadłużeniem Spółki i jej trudną sytuacją finansową w dniu 6 lutego 2009 r. zostało podpisane porozumienie w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu płatności wierzytelności na raty. Wobec zaprzestania wywiązywania się Dłużnika z postanowień ww. porozumienia, zgodnie z zapisami par. 3 porozumienie uległo rozwiązaniu, a Dłużnik został wezwany do spłaty całości zobowiązania. W toku podjętych negocjacji Dłużnik deklarował spłatę zadłużenia. Sytuacja Cafe Sukiennice sp. z o.o. i konieczność udzielenia jej pomocy była również przedmiotem rozważań Zespołu do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych sprawie nowych stawek czynszowych najmu netto. W związku z faktem, iż Dłużnik nie wywiązał się ze złożonych zobowiązań została wypowiedziana umowa najmu. Obecnie przygotowuje się powództwo w sprawie o zapłatę”.

Odnośnie firmy MOLIERE Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych sp. z o.o., przytacza się ze sporządzonego przez kontrolowanego zestawienia do protokołu treść uwag: „Z MOLIERE Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych sp. z o.o. była prowadzona korespondencja w przedmiocie rozliczenia nakładów remontowych w należnościach czynszowych. O braku możliwości rozliczenia kosztów nakładów poniesionych na remont lokali j.w. przed zwrotem lokalu, MOLIERE Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych sp. z o.o. zostało poinformowane w trakcie toczącego się postępowania sądowego z jego powództwa przeciwko Gminie Miejskiej Kraków (sygn. akt C 512/07), w którym Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 lutego 2008 r. zajął stanowisko, iż roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem obligacyjnym i może ono być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. Stanowisko Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny (sygn. akt C 512/07) zostało podtrzymane przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 28 października 2008 r. (sygn. akt A Ca 831/08). Ostatecznie bezumowny użytkownik dobrowolnie przekazał zajmowany lokal w dniu 16.04.2010 r.”.

6.3. Kontrola windykacji należności od najemców lokali użytkowych przeprowadzona zastała na podstawie próby 6 dłużników wybranych z rejestru elektronicznego dłużników wg stanu na 31.07.11 r. [numery pochodzą z rejestru elektronicznego].

1) 235 Apteka prywatna, Ewa Jaskot, Grzegórzecka 45

Łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wg stanu na dzień 01.08.11 r. wynosi na podstawie wyciągu z konta 94.214,42 zł. Zadłużenie na 01.01.08 r. wynosi 48.554,78 zł. Miesięczny przypis dokonany w dniu 11.02.08 r. wynosi 2.024,27 zł. W maju 2011 r. dłużnik spłacał zadłużenie uznawane za spłaty rat 2008 r. ora 2009 r. W dniu 25.07.11 r. dłużnik wpłacił kwotę 30.000,00 zł.

Umowa o najem lokalu użytkowego o powierzchni 190,13 m² (tekst jednolity), w tym piwnic 85,33 m² została zawarta w dniu 18.09.97 r. w Krakowie przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe A.B. „GrOI” sp. z o.o. na czas nieokreślony (ze zm.). Czynsz miesięczny brutto określony w umowie, bez świadczeń dodatkowych, wynosi 1.399,59 zł (netto – 1.147,20 zł).

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wezwanie do zapłaty z dnia 19.04.06 r., informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.03.06 r. wynosi 20.352,18 zł;
- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 21.11.06 r., informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.10.06 r. wynosi 28.501,07 zł;
- wniosek z dnia 12.10.07 r. o zaliczenie kaucji na poczet należności czynszowych z ręczną adnotacją o braku wpłaty kaucji;
- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 12.10.07 r., informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 30.09.07 r. wynosi 47.343,26 zł;
- wezwanie do zapłaty z dnia 18.10.07 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 30.09.07 r. wynosi 45.794,03 zł;
- spisanie w dniu 07.02.08 r. porozumienia Nr 11/PP w sprawie rozłożenia płatności wierzytelności w kwocie 48.554,24 zł na 24 raty; porozumienie nie realizowane przez Najemcę;
- wezwanie do zapłaty z dnia 02.06.09 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 30.04.09 r. wynosi 43.938,59 zł;
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 14.09.09 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia; odwołanie się Najemcy pismem z dnia 26.10.09 r. od wypowiedzenia umowy najmu;
- wniosek o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (FW-446-266/10 – 22.03.10 r.).

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Ewa Jaskot – przeciwko dłużnicze został wydany nakaz zapłaty, sygn. akt: I Nc 232/11, do dnia dzisiejszego sąd nie nadał nakazowi klauzuli wykonalności, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania egzekucyjnego niezwłocznie po wydaniu przez sąd tytułu wykonawczego.*

2) 2854 Apteka, Zdzisław Wiatrowski, Os. Młodości 8

Łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wg stanu na dzień 30.07.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 86.288,13 zł. Zadłużenie na 01.01.08 r. wynosi 50.569,51 zł.

Od dnia 01.01.08 r. do dnia kontroli, dłużnik nie dokonał żadnych wpłat.

Umowa o najem lokalu użytkowego o powierzchni 161,32 m², została zawarta w dniu 09.07.97 r. w Krakowie przez PPU ADREM S.A. na czas nieoznaczony. Czynsz miesięczny brutto określony w umowie, bez świadczeń dodatkowych, wynosi 2.361,72 zł (netto – 1.935,84 zł). Zgodnie z umową, wpłacona przez najemcę kaucja wynosi 3.871,68 zł.

W dniu 1.06.00 r. PPU ADREM podpisał aneks Nr 1/2000 z Najemcą do umowy o najem wraz z tekstem jednolitym umowy (ze zm.). Czynsz miesięczny brutto określony w umowie, bez świadczeń dodatkowych wynosi 2.834,07 zł (netto – 2.323,01 zł).

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wezwanie do zapłaty z dnia 10.03.05 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.01.05 r. wynosi 10.906,63 zł;
- wezwanie do zapłaty z dnia 16.08.05 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.07.05 r. wynosi 16.774,72 zł;
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 12.03.07 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 09.03.07 r. wynosi 21.298,51 zł;
- zawarcie w dniu 07.05.07 r. porozumienia w sprawie rozłożenia płatności wierzytelności w kwocie 27.434,10 zł (wg stanu na 20.04.07 r.) na 24 raty, w tym odsetki – 2.303,06 zł;
- wezwanie do zapłaty z dnia 28.08.07 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 28.08.07 r. wynosi 38.217,98 zł.

- wystąpienie Referatu Windykacji z wnioskiem z dnia 2.10.07 r. do Referatu Finansowo-Księgowego o zaliczenie kaucji na poczet należności czynszowych. Wg odpowiedzi Głównego Księgowego jednostki w piśmie z dnia 3.10.07 r., kaucja została przez PPU ADREM „przesięgowana na poczet zaległości czynszowych”.

Umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 14.12.07 r.

Lokal użytkowy został przejęty przez ZBK protokołem przekazania lokalu w dniu 12.02.08 r., zamiast w wyznaczonym przez Wynajmującego dniu 14.12.07 r.

ZBK informuje Najemcę pismem z dnia 2.01.08 r. o tym, iż do czasu protokolarnego wydania lokalu Wierzycielowi, naliczona zostanie opłata za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% dotychczasowego czynszu brutto wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.

Pismem z dnia 2.10.07 r. Referat Windykacyjno-Prawny ZBK wystąpił do mec. Magdaleny Szepczyńskiej (w/m) o wniesienie do właściwego miejscowo sądu powszechnego pozwu o zapłatę łącznej kwoty w wysokości 41.128,70 zł przeciwko przedsiębiorcy.

W dniu 2.01.08 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym, na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków w dniu 21.12.07 r., kwoty 41.128,70 zł z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz kwoty 2.915,00 zł tytułem kosztów procesu.

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Zdzisław Wiatrowski – postępowanie egzekucyjne jest w toku.*

3) 2862 Profesjonalne Usługi Pogrzebowe KORYNT, Bożena Michalik, Os. Młodości 8

Łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wg stanu na dzień 30.07.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 67.642,73 zł. Zadłużenie na 01.01.08 r. wynosi 46.732,33 zł.

Od dnia 01.01.08 r. do dnia kontroli, dłużnik nie dokonał żadnych wpłat.

Umowa o najem lokalu użytkowego o powierzchni 72,06 m², została zawarta w dniu 06.08.04 r. w Krakowie przez PPHU ADREM S.A. na czas nieoznaczony. Czynsz miesięczny brutto określony w umowie, bez świadczeń dodatkowych, wynosi 1.406,62 zł (netto – 1.152,96 zł). Zgodnie z umową wpłacona przez najemcę kaucja wynosi 2.305,92 zł.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wezwanie do zapłaty z dnia 21.04.05 r. informujące, iż zadłużenie na dzień 28.02.05 r. wynosi 4.854,04 zł oraz 31,19 zł z tytułu zaległych odsetek;
- wezwanie do zapłaty z dnia 25.01.06 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.12.05 r. wynosi 16.908,54 zł;
- odmowa (pismo z dnia 20.04.06 r.) rozłożenia na raty zadłużenia, które wg stanu na 31.03.06 r. wynosi łącznie 21.934,80 zł;
- wezwanie do zapłaty z dnia 29.06.06 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.05.06 r. wynosi 25.145,16 zł;
- wezwanie do zapłaty z dnia 09.03.07 r. informujące, iż łączne zadłużenie opłat na dzień 08.03.07 r. wynosi 36.299,18 zł;
- wniosek z dnia 12.03.07 r. o zaliczenie kaucji na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Najemcy z dnia 23.05.07 r. do uzupełnienia kaucji;
- zawarcie w dniu 12.07.07 r. porozumienia Nr 72/07 w sprawie rozłożenia płatności wierzytelności w kwocie 45.948,68 zł na raty (w teczce lokalu brak dokumentu; istota wynika z przedsądowego wezwania do zapłaty);

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 17.09.07 r. kwoty 45.948,65 zł wobec niedotrzymania warunków porozumienia.

Umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 30.09.07 r.

Lokal użytkowy został przejęty przez ZBK protokołem przekazania lokalu w dniu 01.10.07 r.

Pismem z dnia 24.10.07 r. Referat Windykacyjno-Prawny ZBK wystąpił do mec. Magdaleny Szepczyńskiej (w/m) o wniesienie do właściwego miejscowo sądu powszechnego pozwu o zapłatę łącznej kwoty w wysokości 45.574,51 zł przeciwko przedsiębiorcy.

W dniu 5.12.07 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków w dniu 23.11.07 r., kwoty 45.574,51 zł z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz kwoty 2.915,00 zł tytułem kosztów procesu.

Wg wyjaśnienia kontrolowanego, w dniu 28.09.10 r. Zdzisław Kraszewski, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie wydał postanowienie o umorzeniu w całości postępowania egzekucyjnego wobec dłużnika z powodu bezskuteczności na zasadzie art. 824 § 1 pkt 3 Kpc oraz zwrócił tytuł wykonawczy.

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Bożena Michalik – postępowanie egzekucyjne jest prowadzone przez pracowników Referatu Windykacji.*

4) 3293 Firma Handlowa ZBYSZKO (pierwotnie spółka pracownicza)/ s.c. – Handel artykułami przemysłowymi, pierwotnie - Alina Mól-Górecka, Piotr Nowicki i Jolanta Nowicka/ Piotr Nowicki i Jolanta Nowicka, Os. Teatralne 3

Łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wg stanu na dzień 30.07.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 91.312,93 zł. Zadłużenie na 01.01.08 r. wynosi 67.122,91 zł.

Od dnia 01.01.08 r. do dnia kontroli, dłużnik nie dokonał żadnych wpłat.

Umowa o najem lokalu użytkowego o powierzchni 208,59 m², została zawarta w dniu 04.06.92 r. w Krakowie przez PGM Nowa Huta na czas nieokreślony. Czynsz miesięczny określony w umowie bez świadczeń dodatkowych wynosi 62,58 zł (kwota po waloryzacji w 1995 r.). Do umowy wprowadzano kilkakrotnie zmiany w formie aneksów.

Wg zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej od 1.01.96 r. spółka cywilna FH ZBYSZKO działa w składzie Piotr Nowicki i Jolanta Nowicka.

Z dokumentów wynika, iż PPU ADREM S.A. wypowiedział Najemcy umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia kilka razy:

- na podstawie pisma z dnia 4.10.95 r. - z dniem 20.10.95 r.
- na podstawie pisma z dnia 14.11.96 r. - z dniem 30.11.96 r.
Wezwanie do zapłaty z dnia 11.02.07 r. informuje, iż łączne zadłużenie na dzień 31.01.97 r. wynosi 13.646,75 zł.
- na podstawie pisma z dnia 16.07.97 r. - z dniem 31.07.97 r. Najemca został zobowiązany oddzielnym pismem „do przekazania odnowionego lokalu użytkowego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18 sierpnia 1997 r.”
Wezwanie do zapłaty z dnia 6.08.97 r. informuje, iż łączne zadłużenie na dzień 31.07.97 r. wynosi 37.217,47 zł.

Po datkach wypowiedzeń umowy najmu, Najemca miał ponosić miesięczne odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Jednocześnie z rozpoczęciem naliczania odszkodowania, spółka wystąpi na drogę sądową o zapłatę i opróżnienie lokalu.

Wg opinii radcy prawnego z dnia 24.03.97 r. „(...) żądanie doprowadzenia do eksmisji z lokalu użytkowego na Os. Teatralnym 3 i uzyskania zapłaty od tych dłużników zaległości czynszowych

nie mogą otrzymać prawidłowego biegu wobec nie wezwania obydwójga najemców do zapłaty sumy należności oraz niedokonania rozwiązania stosunku najmu w sposób odpowiedni (...)”.

Teczka windykacyjna dłużnika obejmuje w szczególności następujące dokumenty:

- wyrok zaoczny (kserokopia) w imieniu RP z dnia 4.10.02 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział V Gospodarczy po rozpoznaniu sprawy z powództwa PPU ADREM S.A. przeciwko Piotrowi Nowickiemu i Beacie Nowickiej o zapłatę 21.994,06 zł, zgodnie z którym Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 21.994,06 zł (wraz z odsetkami) oraz zwrot kosztów procesu w kwocie 5.000,00 zł;
 - kserokopię dokumentu „Sprawy o zapłatę z powództwa PPU ADREM SA do cesji – Kancelaria Paweł Król”, obejmuje stronę Nowicki Piotr i Jolanta - Nr Rep. 177/98kz VGC 661/02/S, należność główna wynosi 21.994,06 zł, koszty procesowe Gminy Kraków oraz koszty zastępstwa prawnego wynoszą odpowiednio 3.600,00 zł oraz 1.200,00 zł;
 - kserokopię dokumentu „Sprawy z powództwa PPU ADREM SA do cesji – Kancelaria Radca Grażyna Sarna”, obejmuje stronę Nowicki Piotr i Jolanta - Nr Rep. 280/97sz I C 929/99/N, kwota skarżona wynosi 39.581,76 zł, koszty procesowe Gminy Kraków oraz koszty zastępstwa prawnego wynoszą odpowiednio 3.754,46 zł oraz 3.500,00 zł. Pismem z dnia 07.07.11 r. wystąpiono Pani Grażyny Sarny, m.in. o sprostowanie imienia z „Beata” na „Jolanta”.
- 

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Firma Handlowa ZBYSZKO – postępowanie jest prowadzone przez zewnętrzną kancelarię. W załączeniu wyjaśnienia radcy prawnego G. Sarny dotyczące stanu sprawy.*

5) 3524 PHG GLORIA, Jerzy Mroczek, Os. Zgody 4

Łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wg stanu na dzień 30.07.11 r. wynosi na podstawie wyciągu z konta 622.557,99 zł. Zadłużenie na dzień 01.01.08 r. wynosi 441.817,38 zł. Od dnia 01.01.08 r., dłużnik nie dokonał żadnych wpłat.

Umowa o najem lokalu użytkowego o powierzchni 394,82 m², w tym piwnic 133,47 m², została zawarta w dniu 4.09.97 r. w Krakowie przez PPU ADREM S.A. na czas nieoznaczony. Najemcą wg umowy jest Przedsiębiorstwo Handlowo-Gastronomiczne GLORIAL s.c. Mroczek & Mroczek. Czynsz miesięczny brutto bez świadczeń dodatkowych wynosi 6.003,96 zł (netto – 4.921,28 zł).

W dniu 1.06.00 r. PPU ADREM S.A. podpisał aneks Nr 1/2000 z Najemcą do przedmiotowej umowy, jak również tekst jednolity umowy (ze zm.).

Istotna zmiana umowy nastąpiła w drodze podpisania w dniu 01.08.03 r. Aneksu Nr 1/2003. Najemcą od tej daty jest PHG GLORIA, Jerzy Mroczek.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 14.02.07 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 02.01.07 r. wynosi 241.410,71 zł, w tym 10.279,58 zł z tytułu odsetek od zadłużenia czynszowego;

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 25.04.07 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 25.04.07 r. wynosi 293.686,55 zł, w tym 18.057,62 zł z tytułu odsetek od zadłużenia czynszowego.

W teczce windykacyjnej znajdują się dodatkowo w szczególności kserokopie następujących nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym:

- z dnia 13.11.03 r. Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział IX Gospodarczy na skutek pozwu wniesionego w dniu 1.07.03 r. nakazujący pozwanemu zapłacić na rzecz ADREM S.A. kwotę 30.913,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.07.03 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.981,00 zł tytułem kosztów procesu;
- z dnia 26.01.04 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział V Sąd Gospodarczy na skutek pozwu wniesionego w dniu 3.11.03 r. nakazujący pozwanemu zapłacić na rzecz ADREM S.A. kwotę 24.159,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3.11.03 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.916,00 zł tytułem kosztów procesu. Klauzula wykonalności prawomocna od dnia 19.04.03 r.;
- z dnia 24.09.04 r. Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział IX Gospodarczy nakazujący pozwanemu zapłacić na rzecz ADREM S.A. kwotę 42.370,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6.09.04 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.948,00 zł tytułem kosztów procesu. Klauzula wykonalności prawomocna od dnia 1.12.05 r.

Umowa najmu została rozwiązana przez Wynajmującego z dniem 30.05.07 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia. Najemca potwierdził odbiór wypowiedzenia w dniu 31.05.07 r. W myśl wypowiedzenia, protokół zdawczo-odbiorczy powinien zostać spisany w terminie 14 dni kalendarzowych licząc od daty otrzymania wypowiedzenia. Od dnia 15.06.07 r. rozpoczęto naliczanie opłat podwyższonych za bezumowny najem lokalu użytkowego.

Lokal użytkowy został przejęty przez ZBK protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu w dniu 27.06.07 r.

Pismem z dnia 24.07.07 r. Referat Windykacyjny ZBK wystąpił do Zespołu Prawnego ZBK (w/m) o wniesienie do właściwego miejscowo sądu powszechnego pozwu o zapłatę łącznej kwoty w wysokości 313.127,11 zł przeciwko przedsiębiorcy.

W dniu 22.11.07 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków w dniu 21.11.07 r. kwoty 109.904,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12.05.07 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.096,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Klauzula wykonalności została nadana przez Sąd w dniu 09.01.08 r.

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Jerzy Mroczek – postępowanie wszczęte przez PPHU ADREM S.A. jest prowadzone przez zewnętrzną kancelarię. W załączeniu wyjaśnienia radcy prawnego G. Sarny dotyczące stanu sprawy. Kolejne postępowania są prowadzone przez radcę prawnego ZBK – jedno postępowanie egzekucyjne w toku, w jednym postępowaniu oczekujemy na wydanie przez sąd tytułu wykonawczego.*

6) 3556 Handel artykułami spożywczymi, Elżbieta Słup, Os. Zgody 7

Łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wg stanu na dzień 30.07.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 95.112,90 zł. Zadłużenie na 01.01.08 r. wynosi 61.089,85 zł.

Od dnia 01.01.08 r. do dnia kontroli, dłużnik nie dokonał żadnych wpłat.

Umowa o najem lokalu użytkowego o powierzchni 128,49 m², została zawarta w dniu 05.03.04 r. w Krakowie przez PPU ADREM S.A. na czas nieoznaczony. Czynsz miesięczny brutto bez

świadczeń dodatkowych wynosi 6.427,06 zł (netto – 5.268,09 zł). Aneks z 26.04.04 r. zmieniono postanowienia umowy, w tym czynsz (brutto – 6.202,91 zł, netto – 5.084,35 zł).

W trakcie korzystania z lokalu:

- Najemca wykonał roboty związane z przystosowaniem lokalu do prowadzonej działalności gospodarczej;
- Najemca wystąpił o przyznanie koncesji o sprzedaż piwa;
- wystąpiło podpalenie sklepu w dniu 7.01.05 r.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- poinformowanie Najemcy pismem z dnia 27.10.04 r. o zamierzeniu rozwiązania umowy najmu w związku z dopuszczeniem się „do zwłoki w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności”;
- powiadomienie Najemcy pismem z dnia 27.10.04 r. o zaliczeniu kaucji w kwocie 10.536,18 zł na poczet należności czynszowych;
- wezwanie do zapłaty z dnia 17.06.05 r. informujące, iż zadłużenie na dzień 28.02.05 r. wynosi 49.099,43 zł oraz 1.045,93 zł z tytułu odsetek ustawowych;
- wezwanie do zapłaty z dnia 15.05.09 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 30.04.09 r. wynosi 68.817,92 zł;
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 19.06.09 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.05.09 r. wynosi 69.356,60 zł.

Umowa najmu (zgodnie z pismami ZBK do Najemcy z dnia 15.03.05 r. oraz 21.04.05 r.) została rozwiązana z dniem 31.03.05 r. Lokal użytkowy został przejęty przez ZBK protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 22.03.05 r.

Pismem z dnia 31.08.09 r. Referat Windykacyjno-Prawny ZBK wystąpił do Koordynatora Radców Prawnych (w/m) o skierowanie na drogę postępowania sądowego sprawy o zapłatę łącznej kwoty w wysokości 70.416,60 zł przeciwko przedsiębiorcy.

W dniu 18.09.09 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków w dniu 16.09.09 r., kwoty 70.416,60 zł z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz kwoty 4.421,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Klauzula wykonalności została nadana przez Sąd w dniu 30.12.09 r. Tytuł wykonawczy wydano na wniosek prowadzącego pełnomocnika w dniu 15.07.11 r. (akta kontroli, karty nr 140 do 142).

Wg wyjaśnień Pani Małgorzaty Złotnik, Koordynatora Zespołu Radców Prawnych ZBK w Krakowie: *Elżbieta Słup – sąd doręczył ZBK tytuł wykonawczy w miesiącu sierpniu, zgodnie z postanowieniami Procedury Windykacji radca prawny wystąpił do właściwego referatu o ustalenie czy i w jakim zakresie należność została spłacona, czy też sprawa powinna zostać skierowana na drogę postępowania egzekucyjnego. Sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania egzekucyjnego niezwłocznie po ustaleniu stanu zadłużenia w zakresie należności objętych tytułem wykonawczym.*

Wnioski:

W odniesieniu do dłużników firm Zdzisława Wiatrowskiego, Elżbiety Słup oraz Piotra Nowickiego, 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.

6.4. Z rejestru lokali użytkowych (umowy najmu na podstawie zarządzenia Nr 570/05 PMK zawarte w okresie 07.04.05 r. – 04.05.08 r. i trwają do chwili obecnej) w liczbie 284, wybrano 18 lokali użytkowych, badając wykonanie przez najemców następujących obowiązków:

- wpłaty kaucji przez najemców,
- zawarcia 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.

Poniżej przedstawia się zestawienie danych charakterystycznych badanej próby.

Lp. rej.	- Najemca - Adres lokalu użytkowego - Rodzaj działalności - Data zawarcia umowy	- Powierzchnia lokalu użytkowego [m ²] - Aktualna stawka netto [zł/ m ²]	Zawarcie aktu notarialnego [T- Tak, N –Nie]	- Data wpłaty kaucji Wynajmującemu - Kwota kaucji [zł]
3	- Market na Wzgórzach s.j. - Os. Albertyńskie 22a - handel art. spożywczych i przemysłowymi - 04.10.07 r.	- 78,37 - 78,56	T	- 03.10.08 - 39.439,08
20	- Jacek Nagły PW REMAD - Os. Centrum A 07 - garaże podziemne - 07.11.05 r.	- 1.538,96 - 2,97	T	- 07.11.05 - 11.911,55
28	- ZPCh Bosman sp. z o.o. - Os. Centrum D 02 - handel detaliczny art. spoż.-przemysłowymi - 06.12.05 r.	- 222,53 - 25,21	T	- 05.12.05 - 12.686,98
39	- Jarosław Uniszewski „Alta Plana” - Długa 72 - magazyn, ekspozycja mebli, galeria - 03.10.07 r.	- 337,09 - 10,95	N	- 03.10.07 - 9.714,57
86	- Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Małopolskich - Grodzka 15 - działalność statutowa stowarzyszenia - 25.01.08 r.	- 184,40 - 15,05	N	- 25.01.08 - 7.523,52
97	- Henryk Pachla KROZ - Hetmańska 11 B - magazyn, warsztat - 07.11.05 r.	- 1.334,13 - 2,87	T	- 04.11.05 - 10.007,49
101	- Krzysztof Janarek RATUSZOWA - Jagiellońska 09 - antykwariat - 04.11.05 r.	- 124,62 - 58,42	T	- - 19.066,86
108	- Piekarnia AWITEKS s.j. - Kalwaryjska 48 - sprzedaż art. spożywczych - 06.08.07 r.	- 73,91 - 100,69	T	- 06.08.07 - 25.498,95
129	- Katarzyna Koziół Cafe Fiona - Królewska 84 - dział. gastronomiczna - 03.08.06 r.	- 53,16/ 59,47 - 33,46/ 66,93	T	- 03.08.06 - 15.230,85
170	- Piekarnia AWITEKS s.j.	- 39,00	T	- 02.04.07

	- Mogilska 13 B - sprzedaż art. spożywczych - 05.04.07 r.	- 73,73		- 7.605,00
175	- Sebastian Rymarczyk RYMARCZYK - Na Skarpie 20 - usługi pogrzebowe i pokrewne - 08.01.07 r.	- 104,17/ 122,66 - 12,03/ 24,05	T	- 08.01.07 - 11.008,95
202	- Zakład Przetwórstwa Mięsnego ODYN sp.j. - Praska 52 - sprzedaż wyrobów własnych i wędlin -	- 37,67 - 56,43	N	- 04.10.07 - 5.763,51
220	- Agencja Concept Music Art. sp. z o.o. - Sławkowska 14 - pub-bar - 22.12.06 r.	- 148,76 - 79,39	N	- 21.12.06 - 31.239,60
242	- Stowarzyszenie WIOSNA - Starowiślna 21 - działalność charytatywna - 23.10.06 r.	- 136,84 - 14,38	T	- 18.10.06 - 1.368,40
247	- Hostel Group Wawro s.j. - Szewska 04 - hostel, działalność gastronomiczna - 15.07.05 r.	- 215,50 - 20,52	T	- 03.11.06 - 6.222,00
267	- Marcin Dziadowiec - Zabłocie 22 - magazyn, handel przemysłowy - 08.07.05 r.	- 1.635,01 - 2,29	T	- 08.07.05 - 9.411,54
275	- Dystrybucja Mięsa i Wędlin PH ANIMAX - Os. Zgody 07 - sklep mięsny - 06.06.05 r.	- 120,20 - 40,94	N	- 06.06.05 - 13.481,45
277	-Grzegorz Tylawski i Jarosław Gruba GT s.c. - Os. Zielona 06 - sklep spożywczo- przemysłowy - 06.12.05 r.	- 290,35 - 36,66	T	- 05.12.05 - 27.873,60

Wg wyjaśnień złożonych przez kontrolowanego były wykonywane następujące działania windykacyjne:

- (poz. 101) – W kwietniu 2010 r. w związku z zadłużeniem wystawiono wezwanie do zapłaty z uprzedzeniem o możliwości zaksięgowania kaucji na zadłużenie. Brak spłaty skutkowało w dniu 19 maja 2010 r. dyspozycją do przeksięgowania kaucji na poczet zadłużenia. W dniu 21 czerwca najemca wpłacił 120.000 zł z tytułu zadłużenia a następnie uzupełnił kaucję. Od tego czasu nie prowadzono działań windykacyjnych, stan salda jest monitorowany. Wg stanu konta obecnie nie ma podstaw do działań windykacyjnych.

- (poz. 108) – Ruchy przy kaucji wynikały z zawarcia w 2007 r. umowy a następnie po krótkim okresie jej rozwiązaniu. Później ponownie po przetargu zawarto kolejną umowę na nowych

warunkach i dlatego zmieniona była wysokość kaucji. Nie było podstaw do działań egzekucyjnych.

- (poz. 220) – Część kaucji została prześięgowana na pokrycie zaległości powstałej na czas zdawania lokalu użytkowego przez najemcę, pozostała kwota została wypłacona.

- (poz. 247) – Nie było działań egzekucyjnych. W ramach procedury przy zawarciu porozumienia ratalnego dotyczącego tego samego najemcy ale lokalu użytkowego przy ul. Długiej 17, doprowadzono do uporządkowania zadłużenia również na saldzie lokalu przy ul. Szewskiej 4. W związku z zadłużeniem lokalu przy ul. Szewskiej 4 w dniu 19 września 2011 r. skierowano do najemcy wezwanie do zapłaty. Nie prowadzono działań egzekucyjnych.

- (poz. 277) – Obecnie są prowadzone działania windykacyjne, w dniu 14 września 2011 r. zaksięgowano kaucję na poczet zadłużenia.

Wg wyjaśnień złożonych przez kontrolowanego, w odniesieniu do najemców stanowiących wybraną próbę, nie użyto zabezpieczenia wierzytelności w formie aktu notarialnego [akta kontroli, karty nr 143 do 149].

Wnioski:

- 1) wszyscy badani najemcy wpłacili kaucję,
- 2) spośród badanych najemców, pięciu (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 badanych najemców, nie użyto zabezpieczenia wierzytelności w formie aktu notarialnego.

6.5. Kontrolę windykacji należności od najemców lokali użytkowych na podstawie umów zawartych na podstawie wzoru umowy z zarządzenia Nr 856/08 PMK z dnia 5.05.08 r. przeprowadzono na podstawie:

- rejestru dłużników na podstawie zarządzenia Nr 856/08 PMK (rejestr w formie papierowej),
- teczek windykacyjnych dłużników,
- wyciągów z kont od 1.01.11 r. – 1.09.11 r. dla dłużników wybranych przez kontrolującego z rejestru dłużników.

Z rejestru lokali użytkowych (umowy najmu zawarte w okresie od dnia 04.05.08 r. i trwają do chwili obecnej) w liczbie 441, wybrano 33 lokale, badając wykonywanie czynności windykacyjnych przez pracowników ZBK w Krakowie.

Poniżej przedstawia się zestawienie danych charakterystycznych badanej próby.

Lp. rej.	- Najemca - Adres lokalu użytkowego - Rodzaj działalności - Data zawarcia umowy	- Powierzchnia lokalu użytkowego [m ²] - Aktualna stawka netto [zł/ m ²] - Przypis miesięczny w 2011 r. [zł] - Saldo końcowe/ Data	- Opis kontrolującego/ - Teczka windykacyjna [T - Tak, N - Nie, brak wyszczególnienia w opisie]/ - Realizacja czynności windykacyjnych przez Referat Windykacji ZBK Baza próby – 8 miesięcy 2011 r. Od lutego 2011 r. - zwiększono czynsz
9	- Aleksandra Śladowska - Basztowa 15/ Rynek Kleparski 4 - pracownia artystyczno-twórcza - 06.08.08	- 84,26 - 11,18 - 1.561,66 - 1.316,30/ 11.08.11	- Zaległość 1.464,88 zł na 31.12.10 r. Najemca wpłacał opłatę 5 razy w kwotach różnych od przypisu miesięcznego w terminach niezgodnie z umową. Największe zadłużenie (3 x przypis) w kwocie 4.797,26 zł w dniu 29.04.11 r. - T - ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia

			20.04.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.04.11 r. wynosi 4.718,72 zł; - wniosek z dnia 18.05.11 r. w sprawie zaliczenia kaucji za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych; - wniosek z dnia 16.05.11 r. o wypowiedzenie umowy najmu; - informacja mailowa z dnia 20.05.11 r. do Referatu Finansowo-Księgowego – dłużniczka spłaciła zadłużenie w dniu 06.05.11 r. (4.718,72 zł) – brak podstaw do przeksięgowania kaucji;
22	- Jerzy Kięczkowski TACO - Białe Wzgórze 3 - magazyn - 06.08.08	- 113,50 - 7,08 - 988,40 - 129,72/ 24.08.11	- Zaległość 2.082,31 zł na 31.12.10 r. Najemca wpłacał opłatę 9 razy w różnych kwotach (4 ostatnie wpłaty zgodnie z przepisem miesięcznym), w terminach niezgodnie z umową. - T - wezwanie do zapłaty z dnia 26.01.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.12.10 r. wynosi 2.082,31 zł; - wniosek z dnia 23.03.11 r. w sprawie zaliczenia kaucji za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych; - wezwanie do uzupełnienia kaucji z dnia 04.04.11 r.; - wezwanie do zapłaty z dnia 26.05.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 26.05.11 r. wynosi 2.246,07 zł;
25	- Sebastian Nosek FHU Sobek - Borkowska 7 - magazyn - 05.06.08	- 70,00 - 7,08 - 660,43 - 3.217,39/ 1.08.11	- Nadpłata 727,30 zł na 31.12.10 r. Najemca dokonał tylko 2 wpłat: 700,00 zł w dniu 28.02.11 r. oraz 660,00 zł w dniu 24.03.11 r. Zaległość na 1.08.11 r. – niecałe 5 przypisów. - T Teczka zawiera dokumenty z 2010 r.
32	- Iwona Kargol-Dębicka VERUS - Brzozowa 14 - galeria - 06.11.08	- 59,60 - 11,18 - 830,18 - 889,65/ 25.08.11	- Najemca wpłacał opłatę 6 razy w różnych kwotach, w terminach niezgodnie z umową.
65	- Zdzisław Bonar FU BONAR - Daszyńskiego 22 - handel obrazami, bibelotami, przedmiotami z krajów unijnych i polskich - 06.11.08	- 61,00 - 42,05 - 3.376,39 - 324,62/ 18.08.11	- Najemca wpłacał opłatę 8 razy w różnych kwotach, w tym 5 wpłat zgodnie z przepisem (jedna wpłata to dopłata za media 25,52 zł za 2009 r.).
70	- Jarosław Uniszewski FH „Alta Plana” - Długa 72 - magazyn, ekspozycja mebli - 10.09.08	- 21,36 - 17,42 - 457,67 - 4,34/ 19.08.11	- Najemca wpłacał opłatę w kwotach i terminach zgodnie z umową. Rozliczenie mediów z dnia 19.05.11 r. w kwocie 533,70 zł (niedopłata) zapłacone w dniu 11.07.11 r.
102	- Witold Nakielny AWITEKS sp.j. - Os. Górali 6 - handel artykułami spożywczymi - 06.08.08	- 36,78 - 44,26 - 2.103,51 - 0,00/ 22.08.11	- Najemca wpłacał opłatę w kwotach i terminach zgodnie z umową.
115	- EQUIMED sp. j. - Grottgera 24 - magazyn - 06.08.08	- 27,53 - 11,18 - 408,28 - nadpłata 108,44/	- Najemca wpłacał opłatę w kwotach i terminach zgodnie z umową.

		22.08.11	
127	- Henryk Pachla KROZ - Hetmańska 11B - magazyn i warsztaty - 03.11.08	- 224,84 - 1,04 - 4.693,90 - 8,25/ 19.08.11	- Najemca wpłacał opłatę w kwotach i terminach zgodnie z umową.
128	- Henryk Pachla KROZ - Hetmańska 11C - magazyn i warsztat - 03.11.08	- 38,00 - 1,07 - 46,74 - 0,02/ 19.08.11	- Najemca wpłacał opłatę w kwotach i terminach zgodnie z umową.
142	- Beata Kupiec FH Kopciuszek - Józefa 3 - gastronomia - 06.10.08	- 51,38 - 85,20 - 5.459,36 - 58,15/ 29.08.11	- Najemca wpłacał czynsz w kwotach zgodnie z umową i w terminach do końca miesiący.
197	- Stowarzyszenie SHODOKA - Królewska 15 - działalność statutowa (spotkania grupy medytacyjnej) - 06.11.08	- 86,95 - 11,18 - 1.475,97 - 604,16/ 25.08.11	- Brak wpłaty w kwietniu oraz w lipcu. Wpłata podwójnego czynszu w kwocie 2.951,94 zł w dniu 29.06.11 r. - T - wezwanie do zapłaty z dnia 19.06.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.06.10 r. wynosi 6.319,82 zł;
229	- Marek Hawranek Starocie Skup i Sprzedaż MH - Łobzowska 6 - galeria staroci, magazyn - 06.11.08	- 21,24 - 15,49 - 412,26 - 2,09/ 30.08.11	- Najemca wpłacał opłatę zgodnie z umową. Terminy wpłat – ze zwłoką do 10 dni.
241	- Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Psychiatrii i Opieki Środowiskowej - Miodowa 8 - warsztaty terapii zajęciowej - 25.06.08	- 248,90 - 22,13 - 6.775,04 - 391,10/ 18.08.11	- Zaległość 768,48 zł na 31.12.10 r. Najemca wpłacał czynsz w kwotach zgodnie z umową. Niektóre terminy wpłat – z wyprzedzeniem.
265	- Artur Handzel FHU „Handrat” - Os. Na Stoku 17 - sklep odzieżowy oraz serwis komputerowy - 19.11.08	- 43,00 - 4,43 - 374,11 - nadpłata 337,01/ 25.08.11	- Zaległość 109,94 zł na 31.12.10 r. Najemca wpłacał opłatę w kwotach i terminach zgodnie z umową.
274	- Jan Hołda ZIB „Hołda” - Os. Na Wzgórzach 37 - magazyn - 15.12.08	- 82,60 - 11,18 - 1.447,22 - nadpłata 1.835,55/ 22.08.11	- Nadpłata 671,65 zł na 31.12.10 r. Najemca wpłacał opłatę w kwotach zgodnie z umową wykorzystując nadpłaty. Terminy wpłat – z wyprzedzeniem.
293	- Janusz Zawierucki STONEYES - Paulińska 14 - pracownia plastyczna, galeria - 07.07.08	- 19,66 - 33,09 - 815,25 - 27.313,28/ 1.08.11	- Zaległość 19.327,15 zł na 31.12.10 r. Brak wpłat Najemcy w 2011 r. - T - wniosek z dnia 22.09.10 r. w sprawie zaliczenia kaucji za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych; - wezwanie do uzupełnienia kaucji z dnia 10.11.10 r.; - przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 12.08.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.08.11 r. wynosi 26.498,03 zł; - wezwanie do uzupełnienia kaucji z dnia 18.08.11 r.;
299	- Bożena Wiącek „Viabena” - al. Pokoju 14 - gastronomia - 06.11.08	- 17,20 - 78,56 - 1.755,52 - 5,26/ 12.08.11	- Najemca wpłacał czynsz w kwotach i terminach (kilka razy z wyprzedzeniem) zgodnie z umową.
302	- Artur Cempura FHU „Arew”	- 18,20	- Najemca wpłacał opłatę zgodnie z umową.

	- Prądnicka 70 - sprzedaż art. przemysłowych - 04.09.08	- 60,86 - 1.429,57 - 1.456,54/ 1.08.11	Termin wpłat – z opóźnieniem do 7 dni. Brak wpłaty za sierpień 2011 r.
311	- Jacek Ciesielka - Przyzby Jana Kantego 1 - sklep warzywno-spożywczy - 04.12.08	- 36,13 - 33,20 - 1.587,79 - 5.012,74/ 17.08.11	- Zaległość 1.569,84 zł na 31.12.10 r. Najemca dokonał 6 wpłat zgodnie z przypisem. Terminy wpłat – nieregularne. Dwie pierwsze wpłaty: 1.550,48 zł – 1.03.11r., 1587,79 – 14.04.11 r. - T - przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 23.05.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.05.11 r. wynosi 4.874,20 zł;
313	- Marek Biernat „Centrum Obsługi Klienta Biznesowego” Secemin - Przyzby Jana Kantego 1 - usługi w zakresie naprawy i serwisu telefonów komórkowych, sprzętu komputerowego - 04.12.08	- 32,99 - 23,24 - 1.039,88 - 1.367,29/ 10.08.11	- Zaległość 4.214,08 zł na 31.12.10 r. Wpłaty nieregularne: 10.03.11 r. – łącznie 5.080 zł, następna wpłata 8.06.11 r. – 2.078,37 zł. - T - ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 23.04.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.04.10 r. wynosi 2.639,22 zł; - wniosek z dnia 03.06.11 r. w sprawie zaliczenia kaucji za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych; - wezwanie do uzupełnienia kaucji z dnia 15.06.11 r.; - Najemca w piśmie z dnia 26.07.11r. prosi o zwolnienie z opłat czynszowych w okresie od sierpnia 2010 r. do 12.07.11 r. (w tym okresie doszło do zalania lokalu przez wody gruntowe, co spowodowało zagrzybienie na ścianach i podłodze);
330	- Barbara Zambrzycka-Śliwa, Adam Konopacki Space Gallery - Rynek Główny 29 - pracownia artystyczno-twórcza - 06.08.08	- 10,53 - 11,04 - 234,29 - nadpłata 31,01/ 1.08.11	- Zaległość 566,58 zł na 31.12.10 r. Wpłaty w różnych kwotach nieregularne. Dwie pierwsze wpłaty: 230,02 zł – 24.02.11 r., 1.049,00 zł – 4.04.11 r. - T (dokumenty z 2010 r.) - wezwanie do zapłaty z dnia 04.10.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.09.10 r. wynosi 688,72 zł; - wniosek z dnia 13.12.10 r. w sprawie zaliczenia kaucji za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
357	- Barbara Podpirka BP „Galeon” - Os. Słoneczne 14 - magazynowo-techn. - 06.11.08	- 19,28 - 11,18 - 289,96 - 430,24/ 12.08.11	- Nadpłata 169,41zł na 31.12.10 r. Brak wpłat za maj 2011 r. Najemca dokonał 6 nieterminowych wpłat. Zaległość na 31.08.11 r. mniejsza od 2 przypisów.
370	- Szczęsny Kupiec - Os. Spółdzielcze 2 - garaż - 05.12.08	- 17,00 - 12,17 - 260,44 - 0,00/ 19.08.11	- Brak zaległości. Najemca wpłacał czynsz w kwotach zgodnie z umową. Terminy wpłat – często z wyprzedzeniem.
383	- Instytut Książki - Szczepańska 1 - siedziba, działalność statutowa - 07.10.08	- 184,23 - 5,08 - 1.161,35 - 9,90/ 29.08.11	- Najemca wpłacał opłatę w kwotach zgodnie z umową. Terminy wpłat – z wyprzedzeniem albo z opóźnieniem.
394	- Radosław Tekielski - Os. Teatralne 4 - pośrednictwo finansowe - 04.09.08	- 75,68 - 65,28 - 6.305,00 - 31,80/ 22.08.11	- Zaległość 833,43 zł na 31.10.11 r. Wpłata za fakturę za listopad 2010 r. w kwocie 771,29 zł w dniu 19.04.11 r. Najemca wpłacał regularnie, w czerwcu wykorzystał

200 8

			istniejącą nadpłatę.
413	- Da Vinci sp. z o.o. - Plac Wolnica 8 - minigaleria, sprzedaż pamiątek i wyrobów osób niepełnosprawnych uczestniczących w terapii zajęciowej - 29.12.08	- 24,18 - 32,97 - 1.007,18 - 2.935,16/ 1.08.11	- Najemca nie wpłacił czynszu w maju, lipcu oraz w sierpniu. Zaległość na 31.08.11 r. wynosi niecałe 3 przypisy.
420	- Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska sp. z o.o. - Os. Zgody 4 - drogeria - 27.11.09 – 26.11.16	- 390,21 - 24,42 - 13.573,22 - nadpłata 5.098,83/ 18.08.11	- Najemca wpłacał czynsz w kwotach i terminach (często z wyprzedzeniem) zgodnie z umową.
421	- Stowarzyszenie Rodzin i Przyjaciół Dzieci Specjalnej Troski „Dom Nadziei” - Os. Zgody 4 B - działalność statutowa - 15.07.08	- 169,00 - 5,08 - 1.055,98 - nadpłata 823,24/ 23.08.11	- Najemca wpłacał czynsz w kwotach zgodnie z umową. Terminy wpłat z opóźnieniem lub wyprzedzeniem.
428	- Stowarzyszenie Pomocy Socjalnej „Gaudium et Spes” - Os. Zielone 7 - ośrodek dla chorych na Alzheimera - 22.08.08	- 221,70 - 5,08 - 2.641,73 - 3.188,65/ 10.08.11	- Zaległość 11.713,77 zł na 31.12.10 r. Spłata rat 13-19 porozumienia Nr 589/PP/09 z dnia 31.12.09 r.
432	- Stowarzyszenie Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej MFP - Os. Zielone 22 - siedziba stowarzyszenia, miejsce koordynowania i oferowania treningowych miejsc pracy - 04.09.08	- 168,65 - 7,19 - 2.025,16 - 20.385,20/ 1.08.11	- Zaległość 7.707,47 zł na 31.12.10 r. (4 przypisy). Najemca dokonał tylko dwóch wpłat: 1.987,83 zł – 23.05.11 r., 2.025,16 zł – 14.07.11 r.
433	- Przedsiębiorstwo Consultingowo-Usługowe MAT-SERWIS sp. z o.o. - Os. Zielone 25 - Działalność admin.-biurowo-szkoleniowa, usługi dla ludności wymienione w KRS - 29.12.08	- 25,33 - 7,86 - 124,30 - nadpłata 211,15/ 24.08.11	- Zaległość 124,70 zł na 31.12.10 r. Najemca wpłacał opłatę w kwotach zgodnie z umową. Terminy wpłat – z opóźnieniem lub wyprzedzeniem. Brak wpłaty w maju – wykorzystanie nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów za 2009 r.
440	- Polski Związek Łowiecki Zarząd Okręgowy - Żywiecka 12 - siedziba, działalność statutowa - 01.10.08	- 169,35 - 6,64 - 1.383,11 - nadpłata 64,44/ 16.08.11	- Zaległość 2.587,45 zł (mniej niż 2 przypisy). Najemca dokonał 9 wpłat, w tym 2 pierwsze: 17.01.11 r. – 1.347,70 zł i 2.667,21 zł. Później Najemca wpłacał opłatę w kwotach zgodnie z umową. Terminy wpłat – z wyprzedzeniem.

Większość działań windykacyjnych prowadzona jest w 2011 r. 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.

Dla przypadków:

- firmy FHU SOBEK, Sebastian Nosek, ul. Borkowska 7 (poz. 25). Nadpłata na dzień 31.12.10 r. wynosi 727,30 zł, zaległość na 30.07.11 r. – 2.556,96 (niecałe 4 przypisy), przy przypisie miesięcznym 660,43zł. Najemca dokonał tylko 2 wpłat: 700,00 zł w dniu 28.02.11 r. oraz 660,00 zł w dniu 24.03.11 r. Zadłużenie przekraczające wartość 2 krotności przypisu, pojawiło się na koniec czerwca 2011 r.

Wg wyjaśnień złożonych przez Kontrolowanego po zakończeniu kontroli: „Po zakończeniu kontroli prowadzone były dalsze działania windykacyjne – wystosowany wniosek o

wypowiedzenie umowy najmu, oraz sporządzone przedsądowe wezwanie do zapłaty. W rozmowie z pracownikiem Referatu Dłużnik zadeklarował spłatę należności do połowy listopada 2011 r. i chęć oddania lokalu”.

- firmy STONEYES, Janusz Zawierucki, ul. Paulińska 14 (poz. 293). Zaległość na dzień 31.12.10 r. wynosi 19.327,15 zł (ponad 25 przypisów), na dzień 31.08.11 r. - 27.313,28 zł (ponad 33 przypisy), przy przypisie miesięcznym 815,25 zł. Najemca nie wpłacał należności czynszowych w 2011 r.

Wg wyjaśnień złożonych przez Kontrolowanego po zakończeniu kontroli: „Pracownik Referatu Windykacji prowadzący sprawę dłużnika współpracując ściśle z administratorem na bieżąco był informowany o niemożności kontaktu z dłużnikiem. Zgodnie z aktami lokalu korespondencja nie była przez dłużnika podejmowana pod adresem wskazanym w umowie najmu. W związku z tym Administrator dwukrotnie występował do MSWiA o udzielenie informacji o aktualnym adresie zamieszkania dłużnika. MSWiA udzieliło odpowiedzi 17.08.2011 r. (data wpływu do ZBK 02.09.11 r.). Dłużnik poszukiwany był również przez przeglądanie zasobu Internetu. Ostatecznie Dłużnik nawiązał kontakt z Administratorem i Referatem Windykacji w dniu 28.09.2011 r. Sporządzono protokół uzgodnień w którym uznał zadłużenie w całości, wskazał adres do korespondencji oraz zobowiązał się do wystąpienia z wnioskiem o ulgę w zakresie zaległości oraz od miesiąca października do regularnych opłat bieżących. W związku z niewywiązywaniem się z powyższego w przygotowywaniu jest wniosek o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego”.

- Stowarzyszenia Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej Małopolskie Forum Pracy, Os. Zielone 22 (poz. 432). Zaległość na dzień 31.12.10 r. wynosi 7.707,47 zł, na dzień 31.08.11 r. - 20.385,20 zł. Najemca dokonał tylko dwóch wpłat: kwotę 1.987,83 zł w maju za fakturę wystawioną w styczniu oraz kwotę przypisu w 2011 r. w wysokości 2.025,16 zł – w lipcu.

Wg wyjaśnień złożonych przez Kontrolowanego po zakończeniu kontroli: „Zaległość na koniec września 2011 r. wynosi 1.800,13 zł, przy miesięcznym przypisie 2025,16 zł. Wyjątek stanowią działania wobec Stowarzyszenia (...), które były determinowane charakterem działalności dłużnika i jego współpracą z Gminą Miejską Kraków w zakresie odpracowywania zadłużenia, co wiąże się ze zmienną płynnością finansową Stowarzyszenia”.

6.6. Kontrolę windykacji należności od najemców lokali użytkowych, z którymi ZBK w Krakowie rozwiązał umowy najmu w latach 2010-11 z powodu powstania zaległości albo braku uzupełnienia kaucji przeprowadzono na podstawie:

- wykazu dłużników sporządzonego przez kontrolowanego, z którymi ZBK w Krakowie rozwiązał umowy z powodu powstania zaległości albo z powodu braku uzupełnienia kaucji w latach 2010-11,
- teczek windykacyjnych najemców/ dłużników,
- wyciągów z kont od 1.01.08 r. – 1.09.11 r. dla wybranych najemców/ dłużników.

1) Stowarzyszenie Promocji Tańca i Sportu XD, Basztowa 15/ Rynek Kleparski 4/13

- nieodpłatna działalność sportowa
- okres trwania umowy: 07.12.09 r. – 02.09.10 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 03.06.11 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu użytkowego na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 40.468,99 zł. Przypis miesięczny na dzień 04.01.10 r. wynosi 1.932,80 zł. Od daty dokonania przypisu miesięcznego, zostały dokonane następujące wpłaty: w dniu 20.04.10 r. - 1.983,00 zł, w dniu 30.06.10 r. - 4.200,00 zł oraz 700,00 zł w dniu 06.08.10 r.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wezwanie do zapłaty z dnia 31.03.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.03.10 r. wynosi 3.941,83 zł (dwa przypisy i odsetki);
- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 20.05.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.05.10 r. wynosi 7.587,69 zł (trzy przypisy i odsetki);
- wniosek z dnia 24.05.10 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 3.294,00 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- spisanie w dniu 30.06.10 r. z Najemcą protokołu uzgodnień, zgodnie z którym Najemca zobowiązał się do wpłaty na poczet zadłużenia 4.000,00 zł w czerwcu 2010 r., pozostałą zaś kwotę niedopłaty miał spłacać w formie dopłaty do bieżącego czynszu.
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 02.09.10 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- wniosek o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (data podpisu 22.11.10 r.).

W dniu 31.12.10 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków w dniu 17.12.10 r., kwoty 12.414,70 zł z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz kwoty 2.555,25 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Klauzula wykonalności została nadana postanowieniem Sądu z dnia 25.03.11 r.

Oryginał nakazu zapłaty opatrzony klauzulą wykonalności, został przesłany pismem z dnia 30.05.11 r. przez Radcę Prawnego do Referatu Windykacji ZBK. Klauzula wykonalności została nadana przez w/w Sąd w dniu 25.03.11 r.

W dniu 15.04.11 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy, Wydział I Cywilny wydał wyrok zaoczny na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków

- nakazujący Stowarzyszeniu opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu użytkowego,
- zasądzający od strony pozwanej kwotę 1.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Klauzula wykonalności została nadana przez Sąd w dniu 25.05.11 r.

Oryginały wyroku oraz postanowienia Sądu, został przesłany pismem z dnia 13.06.11 r. przez Radcę Prawnego do Referatu Windykacji ZBK (z informacją, iż lokal został wydany dobrowolnie).

Referat Windykacji po sprawdzeniu w Referacie Czynszów stanu wpłat dłużnika, uruchomił postępowania egzekucyjne odpowiednio:

- wnioskiem o wszczęcie egzekucji z dnia 15.07.11 r.,
- wnioskiem o wszczęcie egzekucji z dnia 15.07.11 r.

do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie.

Wg wniosków egzekucję należy skierować w pierwszej kolejności:

- do rachunków bankowych, wierzytelności lub innych praw majątkowych,
- gdy te sposoby okażą się nieskuteczne – do ruchomości dłużnika znajdujących się w lokalu mieszkalnym położonym w Krakowie przy [REDACTED]

Odnosnie obydwu wniosków. Komornik przekazał Wierzycielowi pisma z dnia 18.07.11 r.

- o zawiadomieniu dłużnika o wszczęciu postępowania egzekucyjnego i wezwanie do dobrowolnego wykonania,
- o zajęciu przedmiotowej wierzytelności z rachunku bankowego (pismo do Urzędu Skarbowego).

Komornik wezwał również Wierzyciela do uzupełnienia wniosku (uiszczenie zaliczki na pokrycie kosztów doręczenia korespondencji stronom i uczestnikom postępowania).

Pismami z dnia 28.07.11 r. Referat Windykacji wystąpił do Referatu Finansowo-Księgowego o wpłatę zaliczek każda w wysokości 50,00 zł na wskazane konto.

2) Michał Grzybowski Krak-Poll Panelex, Mogilska 43 B

- handel artykułami przemysłowymi
- okres trwania umowy: 16.11.09 r. – 14.06.11 r.; wcześniej obowiązywała umowa najmu z dnia 24.10.06 r. na czas określony 01.11.06 r. – 30.11.07 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 31.08.11 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu użytkowego na dzień 31.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 18.674,75 zł. Przypis miesięczny na dzień 12.02.09 r. wynosi 1.148,28 zł. Najemca przestał uiszczać czynsz od maja 2010 r.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 14.12.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.12.10 r. wynosi 7.757,61 zł (siedem przypisów i odsetki);
- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 19.04.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.04.11 r. wynosi 13.032,97 zł;
- wniosek z dnia 15.04.11 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 2.700,00 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 26.04.11 r.
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 14.06.11 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 29.07.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.07.11 r. wynosi 13.525,79 zł;
- wniosek o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (data przyjęcia wniosku przez Referat Organizacji i Kadr – 18.08.11 r.).

Pismem z dnia 30.08.11 r. dłużnik zwrócił się z prośbą o rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego za porozumieniem stron. Zwraca się również z prośbą o rozłożenie zaległości „na możliwe raty”.

3) Aleksander Stec, Mostowa 8

- gastronomia, klubo-kawiarnia, galeria
- okres trwania umowy: 25.07.08 r. – 21.10.09 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 07.01.10 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 24.566,89 zł. Przypis na dzień 25.07.08 r. wynosi 338,51 zł a pełny miesięczny przypis z dnia 04.08.08 r. wynosi 1.499,21 zł. Od daty dokonania przypisu, najemca wpłacił tylko cztery czynsze miesięczne (po 1.500,00 zł). Ostatnia wpłata została dokonana w dniu 20.02.09 r.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wezwanie do zapłaty z dnia 18.05.09 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 30.04.09 r. wynosi 7.928,05 zł;
- wezwanie do zapłaty z dnia 03.06.09 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 30.04.09 r. wynosi 7.928,05 zł;
- wniosek z dnia 27.08.09 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 3.542,40 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 07.09.09 r.
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 21.10.09 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- wezwanie do zapłaty z dnia 31.05.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.05.10 r. wynosi 20.890,97 zł;

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 17.06.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.05.11 r. wynosi 23.938,43 zł;
- dwa wnioski o skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego (daty przyjęcia wniosków przez Referat Organizacji i Kadr – 25.07.11 r.).

4) Janina Nowak, Os. Na Wzgórzach 21

- produkcja opakowań dla fotografii oraz albumów ślubnych
- okres trwania umowy: 02.11.10 r. – 03.06.11 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 04.07.11 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 5.922,68 zł. Przypis na dzień 19.11.10 r. wynosi 1.769,15 zł.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wezwanie do zapłaty z dnia 24.03.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 28.02.11 r. wynosi 3.797,74 zł;
- wniosek z dnia 11.04.11 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 3.504,77 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego z dnia 14.04.11 r. do uzupełnienia kaucji;
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 03.06.11 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 10.06.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.05.11 r. wynosi 4.310,70 zł.

Pismem z dnia 29.07.11 r. dłużnik złożył prośbę o rozłożenie zaległości czynszowych na raty. ZBK w odpowiedzi pismem z dnia 22.08.11 r. poinformował dłużnika o możliwości rozłożenia płatności całej wierzytelności na 24 raty.

5) Marzena Wielgosz-Rylska Mr Ostoja, Pawia 8

- biuro
- okres trwania umowy: 07.07.08 r. – 14.01.10 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 22.03.10 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 30.461,50 zł. Przypis na dzień 15.07.08 r. wynosi 4.443,45 zł a pełny miesięczny przypis z dnia 04.08.08 r. wynosi 5.510,20 zł.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 21.09.09 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 31.08.09 r. wynosi 41.608,05 zł;
- wniosek z dnia 16.11.09 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 13.520,64 za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 25.11.09 r.
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 14.01.10 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 04.06.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.05.10 r. wynosi 23.021,13 zł;
- wnioski o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (daty przyjęcia wniosków przez Referat Organizacji i Kadr – 30.07.10 r.).

W dniu 27.08.10 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków, kwoty 16.921,14 zł z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz

kwoty 2.611,75 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Klauzula wykonalności została nadana przez Sąd w dniu 26.01.11 r. Pismem z dnia 11.02.11 r. Radca Prawny przekazał do Referatu Windykacji oryginał nakazu zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

W dniu 27.08.10 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty pozwanemu w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego przez Gminę Miejską Kraków w dniu , kwoty 6.520,69 zł z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz kwoty 1.279,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Klauzula wykonalności została nadana przez Sąd w dniu 22.11.10 r. Pismem z dnia 02.12.10 r. Radca Prawny przekazał do Referatu Windykacji oryginał nakazu zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

Referat Windykacji po sprawdzeniu w Referacie Czyszców stanu wpłat dłużnika uruchomił postępowania egzekucyjne odpowiednio:

- wnioskiem o wszczęcie egzekucji z dnia 14.09.11 r.,
- wnioskiem o wszczęcie egzekucji z dnia 26.01.11 r.

do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Wg wniosków egzekucję należy skierować w pierwszej kolejności:

- w przypadku ustalenia w trakcie egzekucji miejsca pracy dłużników – do wynagrodzenia za pracę, świadczeń z ZUS,
- dalej do rachunków bankowych, wierzytelności lub innych praw majątkowych,
- gdy te sposoby okażą się nieskuteczne – do ruchomości dłużników znajdujących się w lokalu mieszkalnym położonym [REDAKOWANE]

Odnosnie pierwszego wniosku. Referat Czyszców po dwukrotnej prośbie pisemnej z dnia 17.02.11 r. oraz 13.06.11 r. o stanie wpłat przez dłużnika, pismem z dnia 21.06.11 r. poinformował Referat Windykacji, iż „do dnia 31.05.11 r. nie odnotowano żadnej wpłaty na ww tytuł wykonawczy”.

Odnosnie drugiego wniosku. W lutym 2011 r. Komornik wystąpił do Wierzyciela o uzupełnienie wniosku.

Komornik przekazał Wierzycielowi pisma skierowane do:

- BRE Bank S.A. z dnia 18.05.11 r. o zajęciu przedmiotowej wierzytelności z rachunku bankowego.
- Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 15.07.11 r., informujące o zbiegu egzekucji sądowej i administracyjnej przedmiotowej wierzytelności z rachunku bankowego dłużnika.

Wg notatki służbowej sporządzonej przez pracownika Referatu Windykacji w dniu 09.09.11 r., Sąd Rejonowy w Rzeszowie nadal „nie rozstrzygnął sprawy zbiegu egzekucji”.

6) Jolanta Szczygiel FHU „WPWJ”, Siemaszki 22

- magazyn
- okres trwania umowy: 23.12.08 r. – 10.11.10 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 23.03.11 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 10.169,16 zł. Przypis na dzień 29.12.09 r. wynosi 93,53 zł, a pełny miesięczny przypis z dnia 08.01.09 r. wynosi 322,16 zł. Zostały dokonane następujące wpłaty: w dniu 03.02.09 r. – 415,69 zł, w dniu 17.03.09 r. – 660,40 zł oraz także 660,40 zł w dniu 18.11.09 r.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- ostateczne wezwanie do zapłaty
- wniosek z dnia 2.10.09 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 445,84 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 14.10.09 r.

- wezwanie do zapłaty z dnia 15.04.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.04.10 r. wynosi 3.064,39 zł;
 - wniosek z dnia 20.04.10 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 445,84 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
 - wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 06.09.10 r.
 - oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 10.11.10 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
 - przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 12.11.10 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.11.10 r. wynosi 5.627,56 zł;
- Pismem z dnia 12.05.11 r. dłużnik złożył prośbę o umorzenie należności. ZBK w odpowiedzi pismem z dnia 16.06.11 r. poinformował dłużnika o możliwości w sprawie udzielania ulg.

7) Sara Marska-Maj, Smolki 7

- mała gastronomia
- okres trwania umowy: 06.09.10 r. – 27.04.11 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – 25.05.11 r.
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 54.023,22 zł. Przypis miesięczny na dzień 01.10.10 r. wynosi 8.858,71 zł.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wniosek z dnia 10.03.11 r. w sprawie zaliczenia kaucji w kwocie 21.182,07 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 22.03.11 r.
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 27.04.11 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 10.05.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.05.11 r. wynosi 40.819,92 zł.

8) Stowarzyszenie „Scena Moliere” Krakowskie Centrum Współpracy Teatralnej z Zagranicą oraz Krzewienia Zasad Integracji Społecznej poprzez Sztukę, Szewska 4

- działalność gastronomiczna,
- okres trwania umowy: 05.08.10 r. – 19.05.11 r.
- data protokolarnego wydania lokalu – lokal nie został wydany
- łączne zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu na dzień 30.08.11 r. na podstawie wyciągu z konta wynosi 290.435,76 zł. Przypis na dzień 31.08.10 r. wynosi 36.502,21 zł a pełny miesięczny przypis z dnia 01.10.10 r. wynosi 36.953,63 zł.

„Moliere” Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych sp. z o.o. w Krakowie, było najemcą trzech lokali użytkowych, usytuowanych w budynku przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie: na parterze lokale o powierzchni 65,40 m oraz 29,72 m, w piwnicy lokalu o powierzchni 301,60 m. Umowa została wypowiedziana przez administratora z dniem 30.09.06 r. Do dnia 16.04.10 r. spółka zajmowała w/w lokale bezumownie.

Czynności windykacyjne podejmowane przez Wynajmującego:

- wniosek z dnia 2.12.10 r. w sprawie zaliczenia części kaucji w kwocie 20.253,63 zł za lokal użytkowy (na wniosek Najemcy) na poczet należności czynszowych
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 07.12.10 r.
- wezwanie do zapłaty z dnia 20.01.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.01.11 r. wynosi 25.724,65 zł;

- wniosek z dnia 23.02.11 r. w sprawie zaliczenia części kaucji w kwocie 69.008,37 zł za lokal użytkowy na poczet należności czynszowych;
- wezwanie Wynajmującego do uzupełnienia kaucji z dnia 09.03.11 r.
- odpowiedź Wynajmującego z dnia 31.03.11 r. na pismo Najemcy, w sprawie braku możliwości przesunięcia terminu uzupełnienia kaucji;
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez Wynajmującego w dniu 19.05.11 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia;
- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 22.08.11 r. informujące, iż łączne zadłużenie na dzień 01.08.11 r. wynosi 174.670,64 zł.

Wnioski:

- 1) czas najdłużej trwającej umowy najmu lokalu użytkowego wynosi niecałe 2 lata,
- 2) najdłuższy okres pomiędzy datą protokolarnego wydania lokalu a datą oświadczenia przez ZBK w sprawie wypowiedzenia umowy najmu wynosi 9 miesięcy, najkrótszy – ok. 1 miesiąca, w jednym przypadku lokal nie został wydany,
- 3) windykacyjne czynności przedsądowe są wykonywane zgodnie z procedurą.

VII. WNIOSKI

1. W wyniku czynności kontrolnych stwierdzono, iż ZBK w Krakowie, w porównaniu do stanu z 2007 roku, podjął szereg nowych form działania i zintensyfikował działania przedsądowe mające na celu zwiększenie ściągальności przeterminowanych należności czynszowych w szczególności 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 rozbiu 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. W wyniku szczegółowej analizy losowo wybranych 10 akt lokali mieszkalnych wynika, iż w 3 przypadkach nie zachowano terminów określonych w procedurze windykacyjnej obowiązującej w okresie kontroli bądź też nie podjęto działań windykacyjnych.

5. Na dzień kontroli w obrocie prawnym ZBK w Krakowie, znajdują się trzy kategorie umów najmu lokalu użytkowego. Stosowany przez ZBK w Krakowie wzór umowy, stanowiący załącznik do zarządzenia Nr 570/05 Prezydenta Miasta Krakowa, zawiera m. in. zabezpieczenie wykonania zobowiązań najemcy wobec wynajmującego w postaci poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (j.t. – Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Stosowane przez ZBK w Krakowie wzory umów stanowiące załączniki do uchwały Nr 612/97 Zarządu Miasta Krakowa i zarządzenia Nr 570/05 PMK oraz wzór umowy określony na podstawie zarządzenia Nr 856/08 PMK, nie zawierają postanowień - innych niż kaucja oraz ww. poddanie się egzekucji przyjęte odpowiednio w przytoczonej uchwale oraz zarządzeniach - w zakresie zabezpieczenia wykonania zobowiązań najemcy wobec wynajmującego, takich jak np. zastosowania instytucji gwarancji bankowej, weksla, zastawu ustawowego, dopuszczalności prawa do odcięcia mediów, które nie są określone w przytoczonej uchwale oraz zarządzeniach.

6. We wzorze umowy najmu lokalu użytkowego opracowanym przez ZBK w Krakowie na podstawie postanowień zarządzenia Nr 856/08 PMK, ujęto po raz pierwszy postanowienia dotyczące dwojakiego rozumienia instytucji bezumownego korzystania z lokali użytkowych. Podstawą ich rozróżnienia jest różne zachowanie się wynajmującego w stosunku do najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego nadal zajmuje lokal użytkowy a wynajmujący:

- 1) nie odstępuje od żądania wydania lokalu,
- 2) odstępuje od żądania wydania lokalu.

7. Z sześcioma spółkami, z którymi zostały zawarte w 2005 r. umowy na pełnienie funkcji administratora/ zarządzającego lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi, ZBK dokonał rozliczeń z tytułu przez wykonawców zamawiającemu stosownej dokumentacji. Jedną ze spółek, PUM „STARE MIASTO”, sp. z o.o., Kraków, Plac Na Groblach 7, w dwóch postępowaniach sądowych dochodziła przeciwko GMK roszczenia o zapłatę należności w kwotach odpowiednio 84 904,96 złotych oraz 1 263,20 złotych z tytułu niezapłaconej części wynagrodzenia wynikającego z umów o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (umowy nr 003/14/05/Z z 01/12/2005 r. oraz 016/17/01 z 30/05/2011 r.). GMK wносиła o oddalenie powództwa uzasadniając, że wynagrodzenie w tej części nie jest należne, albowiem należności te zostały potrącone z wzajemnymi należnościami przysługującymi GMK w stosunku do spółki. Obydwa sądy podzieliły stanowisko GMK i uznały za wykazane, że umowy nie były wykonywane w sposób prawidłowy, a w konsekwencji, że istniała podstawa do obciążenia spółki karami umownymi i domagania się odszkodowania. W obydwu postępowaniach zapadły orzeczenia korzystne dla GMK, powództwa zostały w całości oddalone.

8. W zakresie spraw firm, tj. AB Wieczysta sp.z o.o., TH Hortex oraz Laguna s.c., wzmiankowanych 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 postęp postępowaniach windykacyjnych prowadzonych przez ZBK w Krakowie.

9. Trzech największych dłużników jednostki z tytułu korzystania 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.

Z tytułu korzystania z lokali użytkowych przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie, od byłych najemców jednostka posiada następujące należności:

- od MOLIERE Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych, trzy należności: 531.748,92 zł, 382.229,40 zł, 378.118,19 zł;
- od Stowarzyszenia „Scena MOLIERE” Krakowskie Centrum Współpracy Teatralnej z Zagranicą oraz Krzewienia Zasad Integracji Społecznej poprzez Sztukę – 181.818,74 zł;
- od Sklepu LATONA Trawniczek s. j. – 104.687,39 zł.

10. W odniesieniu do dłużników firm Zdzisława Wiatrowskiego, Elżbiety Słup oraz Piotra Nowickiego, 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.

11. 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:

- 1) wszyscy badani najemcy wpłacili kaucję,
- 2) 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 wybranej próby najemców, nie użyto zabezpieczenia wierzytelności w formie aktu notarialnego.

12. 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 firm: STONEYES, Janusz Zawierucki, ul. Paulińska 14, Stowarzyszenie Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej Małopolskie Forum Pracy, Os. Zielone 22.

13. W zakresie windykacji należności od 8 firm badanych na próbie najemców, z którymi rozwiązano umowy najmu w latach 2010-11 z powodu powstania zaległości albo braku uzupełnienia kaucji ustalono:

- 1) czas najdłuższej trwającej umowy najmu lokalu użytkowego wynosi niecałe 2 lata,
- 2) najdłuższy okres pomiędzy datą protokolarnego wydania lokalu a datą oświadczenia przez ZBK w sprawie wypowiedzenia umowy najmu wynosi 9 miesięcy, najkrótszy – ok. 1 miesiąca, w jednym przypadku lokal nie został wydany,
- 3) windykacyjne czynności przedsądowe są wykonywane zgodnie z procedurą.

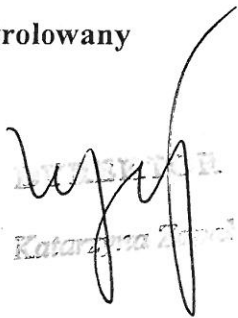
Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie, przed podpisaniem protokołu kontroli, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń w nim zawartych, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania.

Kierownik jednostki kontrolowanej może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając w terminie 3 dni od dnia jego otrzymania pisemne wyjaśnienie tej odmowy. Odmowa podpisania protokołu kontroli przez kierownika jednostki kontrolowanej nie stanowi przeszkody do podpisania protokołu przez kontrolującego i realizacji ustaleń kontroli - § 10 Regulaminu przeprowadzania 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.

Kraków, dnia 10 listopada 2011 r.

Kontrolowany

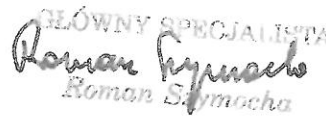

Katarzyna Zima

Kontrolujący

GLÓWNY SPECJALISTA


Irena Kościuszko

GLÓWNY SPECJALISTA


Roman Szymocha

ohymateu 15.11.11
GLÓWNY SPECJALISTA

Włodzisław Koprowski