

(NA) + DE(EM)

NA-0801-2/2013

p. A. Maull
10.12.13

Wzef 8.12.2013.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.1712.2.2013

Wg rozdzielnika

ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Punkt Obsługi Mieszkańców
31-828 Kraków, os. Złotej Jesieni 14

Data 2013 -12- 06 (1)

Nr 396520, zał. -

Kraków, dnia

04.12.2013

Wystąpienie pokontrolne

Podmioty kontrolowane: Wydział Mieszkalnictwa UMK,
Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Przedmiot kontroli: zagospodarowanie pustostanów.

Termin przeprowadzenia kontroli: 01 - 30.08.2013 r.

I. Ocena działalności kontrolowanej jednostki:

Baza pustostanów prowadzona jest w Zintegrowanym Systemie Zarządzania Nieruchomościami „Granit” i stanowi zbiór pustostanów potencjalnych, rzeczywistych oraz archiwalnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz stanowiących własność Skarbu Państwa oraz tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków. Baza w obecnej postaci funkcjonuje od 2009 r. Podmiotem odpowiedzialnym za bazę pustostanów jest Wydział Mieszkalnictwa UMK. Odpowiedzialność za prawidłowe dokonywanie wpisów w ZSZN „Granit” ponoszą Zarząd Budynków Komunalnych i Wydział Mieszkalnictwa, każdy w swoim zakresie określonym w załączniku nr 2 do Instrukcji postępowania/Procedury wewnętrznej wprowadzonej Poleceniem Służbowym Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r.

Działania podejmowane przez kontrolowane jednostki w zakresie zagospodarowania pustostanów ocenia się pozytywnie, z uwagami.

W kontrolowanym okresie, tj. od dnia 01.01.2011 r. ilość pustostanów rzeczywistych, tzn. pustostanów, których stan prawny oraz faktyczny pozwala na ich zagospodarowanie, kształtowała się następująco:

Stan na dzień:	Ilość pustostanów rzeczywistych:
01.01.2011 r.	469
01.01.2012 r.	428
01.01.2013 r.	497
30.06.2013 r.	491

Z 491 pustostanów rzeczywistych zarejestrowanych w ZSZN „Granit” na dzień 30.06.2013 r., 165 pustostanów uzyskało status pustostanu rzeczywistego przed dniem 01.01.2011 r. Spośród nich 54 lokale zostały wykwaterowane ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwiający ich zasiedlenie.

W odniesieniu do substancji pustostanów lokali mieszkalnych:

- w ramach kategorii pustostanów przeznaczonych do zasiedlenia zauważalne jest dążenie Wydziału Mieszkalnictwa do optymalizacji działań w zakresie zagospodarowania tych lokali, tak aby liczba lokali dla których nie został jeszcze wskazany najemca była jak najmniejsza,
- zauważalny jest wzrost liczby lokali nienadających się do zasiedlenia, znajdujących się w budynkach wykwaterowanych lub przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny lub inwestycje,
- dostrzegalna jest tendencja wzrostowa lokali przeznaczonych do zbycia oraz do usamodzielnienia.

Dyrektorzy kontrolowanych jednostek powołali zgodnie z wytycznymi zawartymi w załączniku do Polecenia Służbowego Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r.: Administratora Merytorycznego bazy pustostanów, Koordynatora Danych oraz Koordynatora Remontów.

W kontrolowanym okresie stan zagospodarowania pustostanów przez Wydział Mieszkalnictwa przedstawiał się następująco:

Rok	Ilość pustostanów, które uzyskały status pustostanu rzeczywistego w danym roku	Ilość pustostanów, które zostały zagospodarowane w danym roku czyli uzyskały status „archiwalny”
2011	292	333
2012	387	318
I półrocze 2013	162	168

Z powyższego zestawienia wynika, że w 2011 r. oraz I półroczu bieżącego roku ilość zagospodarowanych pustostanów przewyższała ilość pozyskanych pustostanów, za wyjątkiem 2012 r., kiedy liczba pozyskanych pustostanów była o 69 lokali większa niż lokali zagospodarowanych.

Zarząd Budynków Komunalnych w okresie od 2011 r. w wyniku działań podjętych na podstawie pozyskanych informacji z różnych źródeł w ramach bieżącej działalności, odzyskał 186 lokali komunalnych (dane według stanu na dzień 31.07.2013 r.),

W kontrolowanym okresie (do dnia 14.08.2013 r.) zleconych zostało Zarządowi Budynków Komunalnych do remontu 159 pustostanów lokali mieszkalnych, z czego Wydział Mieszkalnictwa zrezygnował lub wstrzymał realizację 15 pustostanów. Zrealizowano remonty 104 lokali. Zaangażowanie środków finansowych w tym czasie na realizację prac remontowych w pustostanach wyniosło w sumie 2 382 129,65 zł. Ograniczenie środków finansowych na remonty pustostanów w latach 2011-2013 wynikające z sytuacji finansowej Gminy miało wpływ na politykę remontową zasobu mieszkaniowego. Przyjęto zasadę wyznaczania przez Wydział pustostanów do remontu, których stan techniczny nie wymaga znacznych nakładów, ze środków ZBK. Natomiast pustostany, których remonty wymagają znacznych nakładów są typowane w pierwszej kolejności do remontów ze środków przyszłego najemcy lub innych osób zainteresowanych.

W dniu 28.09.2012 r. została przeprowadzona aukcja na najem lokali o powierzchni powyżej 80 m², której przedmiotem było 6 pustostanów lokali mieszkalnych. W jej wyniku zostały złożone 3 oferty na najem lokali. Umowy najmu zawarto na 2 pustostany, natomiast jedna z ofert nie została sfinalizowana z uwagi na niedopełnienie formalności przez oferenta.

Wydział Mieszkalnictwa UMK przeprowadził w kontrolowanym okresie cztery edycje Programu Pomocy Lokatorom. Realizacja poszczególnych edycji kształtowała się następująco:

Edycja PPL	Ilość zaoferowanych lokali	Ilość wynajętych lokali	Średnia stawka czynszu	Wynik finansowy konkursu*
IV edycja	72	13	11,35 zł	265 804,74 zł
V edycja	78	12	13,13 zł	258 511,77 zł
VI edycja	31	11	13,88 zł	251 907,92 zł
VII edycja	66	43	12,06 zł	880 402,06 zł
Wynik:		79	12,60 zł	1 656 626,49 zł

* wynik finansowy konkursu jest sumą rocznego przychodu z najmu wynajętych lokali oraz nieponiesionego przez gminę ryczałtu na remont tych lokali, który jest wykonywany przez najemców, na ich koszt.

Pomimo powyższej pozytywnej oceny realizacji zadań w zakresie zagospodarowania pustostanów, stwierdzono następujące uchybienia i nieprawidłowości:

- w przypadku pustostanów przy ul. Madalińskiego 16/7A i Mostowej 10/4A, na podstawie zapisów w ZSZN „Granit” nie można odtworzyć pełnego przebiegu czynności podejmowanych przez kontrolowane jednostki w zakresie ich zagospodarowania,
- przygotowanie projektu zarządzenia Nr 277/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 08.03.2011 r. i jego procedowanie trwało przez okres ok. półtora roku, co uniemożliwiło zagospodarowanie pustostanu przy ul. Miodowej 9/19 w tym czasie,
- nie zrealizowano zapisów pkt. 7.9 załącznika do Polecenia Służbowego Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r. tj. nie wprowadzono instrukcji postępowania/procedury wewnętrznej dotyczącej zasad postępowania z pustostanami rzeczywistymi. Pani Katarzyna Bury, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa w pisemnych wyjaśnieniach z dnia 02.09.2013 r.

poinformowała, iż „Instrukcja, o której mowa w pkt 7.9. Polecenia Służbowego Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r. nie została dotychczas wprowadzona. Trwają ustalenia z kierownikami Referatów odnośnie zapisów polecenia. Aktualnie nadal stosowane jest Polecenie Służbowe Nr 6 Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa UMK z dnia 29.04.2011 r.”,

- Wydział Mieszkalnictwa przez okres jednego roku nie podjął skutecznych działań zmierzających do usamodzielnienia pustostanu przy al. Krasińskiego 22/4A,
- w przypadku pustostanu przy ul. Chmielowskiego 2/33, informację o jego udziale w III edycji Programu Pomocy Lokatorom Wydział Mieszkalnictwa wprowadził do ZSZN „Granit” dopiero po dwóch miesiącach po zakończeniu edycji.

II. Zalecenie:

1. Na bieżąco weryfikować zasoby danych ZSZN „Granit” pod kątem ich aktualności i kompletności.
2. Na bieżąco wprowadzać do ZSZN „Granit” dane w zakresie wynikającym z załącznika nr 2 do Instrukcji postępowania/Procedury wewnętrznej wprowadzonej Poleceniem Służbowym Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r.
3. Wprowadzić instrukcję postępowania/procedurę wewnętrzną dotyczącą zasad postępowania z pustostanami rzeczywistymi zgodnie z zapisami pkt. 7.9 załącznika do Polecenia Służbowego Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r.
4. Podjąć skuteczne działania w celu usamodzielnienia pustostanu przy al. Krasińskiego 22/4A.

III. Osoby odpowiedzialne za realizację zalecenia pokontrolnego:

Zalecenia nr 1 - 4: Pani Katarzyna Bury, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa UMK,

Zalecenia nr 1 - 2: Pani Katarzyna Zapał, Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

IV. Termin realizacji zalecenia pokontrolnego:

Zalecenia nr 1 - 4 – od zaraz.

V. Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zalecenia pokontrolnego:

Do dnia 10.01.2014 r.

Pouczenie:

Zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK (zarządzenie Nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.) jednostki, w stosunku do których sformułowane zostały zalecenia pokontrolne obowiązane są do sporządzenia sprawozdania z realizacji tych zaleceń w terminie określonym w pkt. V wystąpienia pokontrolnego według wzoru określonego w załączniku nr 3 do ww. Regulaminu i przekazania go do Biura Kontroli Wewnętrznej.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Pani Katarzyna Bury, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa UMK,
2. Pani Katarzyna Zapał, Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie,
3. aa.