

Kraków, dnia 29 stycznia 2016 r.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU KONTROLI ZA 2015 ROK

W okresie od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, przeprowadzono w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie następujące kontrole wewnętrzne:

Lp.	Temat kontroli	Kontrolujący	Termin przeprowadzenia kontroli	Wnioski ogólne:	Zalecenia ogólne:
1.	Gospodarowanie pustostanami lokali o przeznaczeniu użytkowym.	Emilia Pietrzak-Szcześniak	17.11.2014 r. – kontrola była kontynuowana w I kwartale 2015 r. tj. do dnia 06.03. 2015 r. (oprócz postępowania kontrolnego przeprowadzone było również postępowanie wyjaśniające – 04/2015 r.)	- w toku przeprowadzonego postępowania kontrolnego po dokonanych oględzinach wybranych nieruchomości o przeznaczeniu użytkowym ustalono, iż są one odpowiednio zabezpieczone przed dewastacją oraz dostępem osób nieuprawnionych	- kontrolujący zwrócił uwagę m.in. na staranne, rzetelne prowadzenie teczek aktowych lokali użytkowych
2.	Prawidłowość postępowania w	Emilia Pietrzak-Szcześniak	11.03.2015 r. – 29.05.2015 r.	- podczas kontroli stwierdzono w	- kontrolujący zwrócił m.in. uwagę na zamieszczanie w

	zakresie udzielania ulg w postaci umorzenia należności powstałych z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych.		(oprócz postępowania kontrolnego przeprowadzone było również postępowanie wyjaśniające 06/2015)	pojedynczych sprawach m.in. wydłużone terminy rozpatrywania wniosków o udzielenie ulgi, co w szczególności spowodowane było czasem jaki potrzebny był do pozyskania od Wnioskodawców kompletnej dokumentacji, na podstawie której przeprowadzana jest przez pracowników ZBK analiza okoliczności stanowiących podstawę udzielenia ulgi.	treści porozumień zapisów, zgodnie z którymi zawarcie porozumienia nie zwalnia dłużników z bieżącego ponoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych – działania w powyższym zakresie zostały podjęte
3.	Rozwiązywanie umów najmu lokali użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem przypadków, w których występują zaległości na kartotekach finansowych ich użytkowników.	Emilia Pietrzak-Szcześniak	23.06.2015 r. - 03.07.2015 r. (analiza danych finansowo-księgowych), - 01-23.09.2015 r. Postępowanie wyjaśniające: 01-23.10.2015 r.	- w sprawach objętych postępowaniem kontrolnym ustalono, iż w ramach wstępnej windykacji, pracownicy Referatu Lokali Użytkowych i Fortów ZBK oraz Referatu Windykacji Lokali Użytkowych i Egzekucji ZBK, prowadzą działania w postaci: monitów telefonicznych, pisemnych oraz negocjacji (osobistych kontaktów z dłużnikiem) - w celu zdyscyplinowania użytkowników lokali do terminowego regulowania opłat, czy też spłaty istniejącego zadłużenia,	- zalecono m.in. w przypadkach braku respektowania zapisów umownych przez użytkowników lokali, oraz w sytuacjach zajmowania lokali bez tytułu prawnego - podejmowanie działań bez zbędnej zwłoki, stosowanie odpowiednich sankcji przewidzianych w obowiązujących w jednostce procedurach i przepisach; - w wyniku przeprowadzonego postępowania kontrolnego w pojedynczych sprawach zostały podjęte stosowne działania w powyższym

				oraz informowania o konsekwencjach braku wpłat bądź nie terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Ponadto stosowane są przez ww. referat narzędzia windykacji ugodowej, polegające na udzielaniu ulg w spłacie należności poprzez rozkładanie płatności wierzytelności na raty. Ponadto w ramach nadzoru nad płatnościami, przez pracowników ww. komórek, prowadzony jest monitoring stanu zaległości na kartotekach finansowych najemców.	zakresie.
4.	Kontrola doraźna realizacji wybranych umów najmu zawartych z [REDACTED] (*)	Emilia Pietrzak-Szcześniak	03-16.11.2015 r. Postępowanie wyjaśniające do dnia 27.11.2015 r.	W wyniku kontroli stwierdzono, iż: - Najemca udostępnił osobie trzeciej część nieruchomości lokalowej bez zgody tut. jednostki; - niewystarczające dokumentowanie przeprowadzanych w terenie wizji nieruchomości.	W wyniku zleconej przez Dyrektora ZBK kontroli, Kierownik komórki objętej postępowaniem pouczył podległych pracowników m.in. o: - konieczności dołączania do pism przedkładanych do podpisu Dyrektora ZBK w sprawie prolongaty stosowania stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych na okres

					kolejnych 45 dni kalendarzowych dokumentacji fotograficznej obrazującej stan techniczny danego lokalu, co do którego ma nastąpić wydłużenie stosowania ww. stawki oraz notatki z przeprowadzonej w tym zakresie wizji w lokalu dotyczącej postępu realizowanych prac remontowych; - został wzmocniony nadzór w powyższym zakresie.
5.	Prawidłowość realizacji wybranych umów dzierżaw nieruchomości zabudowanych Fortami.	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Rozpoczęcie kontroli: 15.12.2015 r. Kontynuacja w I kwartale 2016 r.	-----	-----

Katarzyna Zapał
Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

*) wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Emilia Pietrzak – Szcześniak, zajmująca Samodzielne Stanowisko ds. Kontroli Wewnętrznej w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie.