

Kraków, dnia 26 stycznia 2017 r.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU KONTROLI ZA 2016 ROK

W okresie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z poleceniem Dyrektora ZBK przeprowadzono w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie następujące kontrole wewnętrzne:

Lp.	Temat kontroli:	Kontrolujący:	Termin przeprowadzenia kontroli:	Wnioski ogólne:	Zalecenia ogólne:
1.	Realizacja wybranych umów dzierżaw nieruchomości zabudowanych Fortami	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Od dnia 16.12.2015 r. do dnia 29.02.2016 r. (postępowanie wyjaśniające - do dnia 11.03.2016 r.).	W toku przeprowadzonego postępowania stwierdzono m.in., iż komórka kontrolowana ustaliła zasady przeprowadzania kontroli nieruchomości tj.: - podczas każdej kontroli oprócz opisu aktualnych działań prowadzona będzie weryfikacja realizacji czynności przyjętych podczas poprzedniej kontroli; - w wizjach nieruchomości każdorazowo uczestniczyć będą pracownicy ZBK oraz przedstawiciele służb konserwatorskich uprawnionych do dokonania oceny zgodności działań podejmowanych przez Dzierżawcę z przepisami regulującymi ochronę nieruchomości zabytkowych; - z wizji będzie spisywany protokół, a w przypadku kontroli prowadzonych jednoosobowo w	Zalecono m.in.: - wyegzekwowanie od Dzierżawcy umieszczenia przy wejściu na teren wskazanych nieruchomości tablic informujących o terminach i zasadach zwiedzania obiektów; - kontrolujący zwrócił uwagę, iż wszelkie zmiany postanowień wynikających z zawartych umów dzierżaw, powinny znaleźć odzwierciedlenie w odpowiednich aneksach, a także strony umów - odpowiednio aneksów do umów - powinny być parafowane przez każdą ze stron; - egzekwowanie od Dzierżawcy realizacji postanowień wynikających z zawartych umów dzierżaw; Ponadto w ocenie kontrolującego, dokumentacja dotycząca

				celu zapewnienia bezstronności, wykonywana będzie dokumentacja fotograficzna; Ponadto: - tut. jednostka powiadamia Dzierżawcę o planowanych kontrolach z odpowiednim wyprzedzeniem; Z ostatnio przeprowadzonych kontroli nieruchomości zostały spisane stosowne notatki służbowe; - w wyniku przeprowadzonych oględzin potwierdzono, iż obiekty forteczne są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych; - udostępnianie nieruchomości do zwiedzania odbywa się okazjonalnie, zaś w przypadku Fortu będącego tematem kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK w 2015 r. znak: BK-02.1711.4.2015 - w wyniku dokonanych oględzin nieruchomości potwierdzono, iż w dalszym ciągu przy wejściu na teren Fortu brak informacji dotyczącej terminów i zasad udostępniania obiektu.	istotnych zakresów prac powinna być przez Dzierżawcę udostępniana tut. jednostce do wglądu wraz z aktualną informacją dotyczącą inwestowanych środków finansowych; - przedmiotowy zakres merytoryczny wymaga przeprowadzania okresowych kontroli w celu potwierdzenia kontynuacji działań podejmowanych przez komórkę kontrolowaną, w tym sprawdzenia stopnia realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych po przeprowadzonych w powołanym zakresie kontrolach wewnętrznych.
2.	Wydatkowanie środków publicznych na zaliczki	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Od dnia 23 marca 2016 roku do dnia 11 maja 2016 roku	- nie stwierdzono przekazania zaliczek na inne konta niż	W wyniku przeprowadzonego postępowania kontrolnego

	dla wspólnot mieszkaniowych. Kontrola w zakresie zgodności numerów rachunków bankowych i kwot z dokumentacją źródłową (ponowna kontrola)		(postępowanie wyjaśniające - do dnia 18 maja 2016 r.)	podane w dokumentacji źródłowej, a przypadki opisane w treści protokołu zostały wyjaśnione w toku postępowania kontrolnego; - w okresie objętym kontrolą nie stwierdzono braku zapłaty którejkolwiek z zaliczek wskazanych w dokumentacji przekazanej przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa; - nie stwierdzono przekazania zaliczek na rzecz innych wspólnot niż wynikałoby to z listy przesłanej przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, oprócz dwóch przypadków, w których dokonano sprostowania; - nie stwierdzono przekazania zaliczek w innych kwotach niż wynikałoby to z zestawienia przesłanego przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, za wyjątkiem jednego przypadku, w którym odpowiednio potrącono kwotę nadpłaconej zaliczki.	stwierdzono, iż na powstanie nieprawidłowości ma wpływ bardzo duża ilość dyspozycji przelewów zaliczek, realizowanych na rzecz wspólnot mieszkaniowych (przykładowo w m-ącu styczniu 2016 r. zrealizowano ponad 3000 dyspozycji przelewów bankowych na rzecz 1582 wspólnot), co przy obecnym zasobie kadrowym utrudnia ich weryfikację pod względem zgodności z danymi przekazywanymi przez Wydział Mieszkalnictwa UMK. Nie mniej jednak, kontrolujący zwrócił uwagę na wprowadzenie takich narzędzi (mechanizmów kontrolnych), które pozwolą na dokładne sprawdzanie wskazanych danych.
3.	Skuteczność i efektywność windykacji (kontrola sprawdzająca)	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Od dnia 01 czerwca 2016 r. do dnia 21 lipca 2016 r.	Stwierdzono m.in., iż: 1. Pracownicy ZBK zajmujący się postępowaniami	-----

	stopień realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych po wcześniej przeprowadzonym postępowaniu)			windykacyjnymi, prowadzą rejestr spraw z podziałem na poszczególne rejony, obrazujący sytuację Dłużników. Zestawienie pozwala w pierwszej kolejności podjąć odpowiednie działania wobec najbardziej zadłużonych osób w celu wyeliminowania ryzyka przedawnienia się wierzytelności oraz pokazuje podjęte dotychczas czynności. Powyższe pozwala również na większy nadzór kierowniczy w danym obszarze. 2. Pracownicy, którzy zajmują się rozpoznawaniem wniosków o udzielenie ulgi w spłacie wierzytelności GMK zostali zobowiązani do informowania windykatorów o konieczności wznowienia działań windykacyjnych w przypadku odmowy udzielenia ulgi, bądź pozostawienia wniosków bez rozpoznania. 3. Statystyki obrazujące podjęte działania windykacyjne pokazują znaczny wzrost czynności windykacyjnych w zakresie wniosków o zapłatę w stosunku do roku ubiegłego z 1172 w roku 2014 do 1569 już w 2015 roku, przy stałym	
--	--	--	--	--	--

				poziomie kierowanej liczby wezwań do zapłaty. 4. Podejmowane są również konsekwentne działania wobec dłużników, którzy opuścili zasób lokali komunalnych, a bardzo często są osobami nieznanymi z miejsca pobytu, do których dotarcie jest bardzo czasochłonne i trudne. 5. Weryfikacja spraw zadłużeń występujących na kartotekach lokali mieszkalnych dokonywana jest na bieżąco, co pozwala na przyjęcie najbardziej odpowiedniej formy windykacji „polubownej”. Pracownicy tut. jednostki pozostają w stałym kontakcie z Dłużnikami i informują o przysługujących możliwościach pomocy w spłacie występującego zadłużenia oraz bieżącym regulowaniu zobowiązań. 6. Zarządzeniem nr 42/2015 r. z dnia 26.10.2015 r. Dyrektora ZBK została wprowadzona w tut. jednostce nowa Procedura Windykacji. Zapisy Procedury zostały doprecyzowane i dostosowane do obowiązujących regulacji. Zostały usunięte z procedury postanowienia, które	
--	--	--	--	--	--

				są uregulowane w odrębnych aktach dotyczących funkcjonowania ZBK. 7. W powyższym zakresie został wzmocniony nadzór kierowniczy.	
4.	Prawidłowość postępowania w zakresie udzielania obniżek czynszu (postępowanie sprawdzające)	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Od dnia 15 czerwca 2016 r. do dnia 21 lipca 2016 roku.	Stwierdzono m.in., iż: 1. Poleceniem służbowym Nr 2/2014 Dyrektora ZBK w Krakowie z dnia 10.01.2014 r. w sprawie wprowadzenia procedury wewnętrznej dotyczącej realizacji wniosków o obniżenie czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GMK – wprowadzono obowiązek załączania do akt sprawy wydruków wyciągów z kont, oraz odpowiednie potwierdzanie stanu finansowego na kartotekach czynszowych najemców przez uprawnionych pracowników tj. podpis, data, imienna pieczęć służbowa. 2. Zaobserwowano poprawę w zakresie przepływu informacji pomiędzy komórkami uczestniczącymi w procesie przyznawania obniżek czynszu – tj. niezwłoczne przekazywanie wniosków z Biur Obsługi	-----

				Mieszkańców do ZBK w celu bardziej sprawnego, efektywnego rozpatrywania rzeczonych spraw. 3. W wyniku przeprowadzonej analizy danych ujętych w funkcjonującym w jednostce systemie finansowo-księgowym stwierdzono, iż obniżki czynszu zostały wprowadzone do systemu w sposób prawidłowy, zaś w jednym przypadku została dokonana stosowna korekta. 4. W przypadku najemców, którym płatność zaległości została rozłożona na raty, nie stwierdzono braku realizacji warunków porozumień ratałnych.	
5.	Obsługa przyrządów pomiarowych – ocena funkcjonujących mechanizmów nadzoru	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Od dnia 12 września 2016 r. do dnia 15 listopada 2016 roku. Postępowanie wyjaśniające: od dnia 16 listopada 2016 r. do dnia 25 listopada 2016 roku.	Stwierdzono m.in., iż: 1. Poleceniem służbowym nr 6/2015 z dnia 03 czerwca 2015 r. Dyrektor ZBK wprowadził do stosowania w jednostce wewnętrzną procedurę dotyczącą obsługi przyrządów pomiarowych w zasobie ZBK. 2. Stwierdzono przeprowadzanie przez pracowników ZBK kontroli przyrządów pomiarowych, szczególnie w	Zalecono m.in. wprowadzenie ujednoliconego wzoru protokołu odbioru z montażu/plombowania/ naprawy indywidualnych urządzeń pomiarowych, w tym wzmocnienia nadzoru nad firmami zewnętrznymi, którym zlecono do obsługi ww. zakres.

				przypadkach budzących wątpliwości w zakresie poprawności działania tych urządzeń.	
6.	Ocena utrzymania nieruchomości w należytych stanie technicznym – kontrole okresowe budynków, prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych (kontrola sprawdzająca stopień realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych po wcześniej przeprowadzonych postępowaniach kontrolnych)	Emilia Pietrzak-Szcześniak	Od dnia 29 listopada 2016 r. do dnia 12 grudnia 2016 roku.	Uznano realizację zaleceń pokontrolnych m.in. w zakresie: 1. Dokumentowania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. 2. Wprowadzenia do wzoru protokołów z kontroli okresowych budynków, wszystkich danych przewidzianych przepisami prawa powszechnie obowiązującego.	-----

Katarzyna Zapał
Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie