



Zarząd Budynków
Komunalnych
w Krakowie

Kraków, dnia 06.10.2017r.

Pan
Antoni Fryczek
Dyrektor
Biura Kontroli Wewnętrznej
Urząd Miasta Krakowa

NA-0801-1/17

Dotyczy: KONTROLI PRAWIDŁOWOŚCI I ZASADNOŚCI WYRAŻANIA, OD 2015 R., ZGÓD NA
OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ NAJMU LOKALI LUB ZWOLNIENIA Z OBOWIĄZKU UISZCZANIA
NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH W ZWIĄZKU Z ICH REMONTAMI

Nawiązując do wystąpienia pokontrolnego znak: BK-02.1711.4.2017 z dnia 13 czerwca 2017 r.
w sprawie kontroli prawidłowości i zasadności wyrażania, od 2015 r., zgód na obniżenie stawki czynszowej
najmu lokali lub zwolnienia z obowiązku uiszczenia należności czynszowych w związku z ich remontami,
Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przekazuje w załączeniu sprawozdanie z realizacji zaleceń
pokontrolnych.

Z poważaniem,

DYREKTOR
Katarzyna Zapał

Otrzymują:

- 1 x Adresat
- 1 x EU
- 1 x EM
- 1 x FV

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
tel. + 48 12 291 28 64
fax + 48 12 616 61 29, zbk@zbk.krakow.pl
31-319 Kraków, ul. B. Czerwieńskiego 16
www.zbk.krakow.pl

Referat Organizacji, Administracji
i Kontaktów z Mediami
KIEROWNIK

Agnieszka Nowak



Załącznik nr 3 do Regulaminu
przeprowadzania kontroli
organizacyjno-prawnej
przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK
Kraków, dnia 06.10.2017 r.

Sprawozdanie z realizacji zaleceń pokontrolnych

z kontroli w zakresie prawidłowości i zasadności wyrażania, od 2015 roku, zgód na obniżenie stawki czynszowej najmu lokali lub zwolnienia z obowiazku uiszczania należności czynszowych w związku z ich remontami przeprowadzonej w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie

Numer zalecenia nadany w wystąpieniu pokontrolnym	Termin realizacji	Sposób realizacji zaleceń pokontrolnych	Uwagi
1.	29 września 2017 r.	Opracowany został projekt zmiany zapisu § 11 Zarządzenia Nr 2760/2013 z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), w którym wskazane zostały w sposób wyraźny zasady rozliczania należności czynszowych w związku z udzieloną ulgą, oraz rozróżnione zostały rodzaje ulg jak również sytuacje, w których najemcy mogą się o nie ubiegać.	
2.	29 września 2017 r.	Po zaakceptowaniu proponowanych zmian przez Prezydenta Miasta Krakowa zostaną niezwłocznie wprowadzone w życie aktualizacje do obowiązujących procedur zewnętrznych.	
3.	29 września 2017 r.	Po zaakceptowaniu proponowanych zmian przez Prezydenta Miasta Krakowa zostaną niezwłocznie wprowadzone w życie aktualizacje do obowiązujących procedur zewnętrznych.	
4.	29 września 2017 r.	Po zaakceptowaniu proponowanych zmian przez Prezydenta Miasta Krakowa zostaną niezwłocznie wprowadzone w życie aktualizacje do obowiązujących procedur zewnętrznych.	

5.	od zaraz	We współpracy z Wydziałem Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa podejmowane są działania w celu wspierania najemców lokali użytkowych w sytuacjach, w których konieczny jest udział wynajmującego np. w zakresie uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej na ingerencje w części wspólne nieruchomości. Skomplikowane przypadki analizowane są podczas spotkań z udziałem przedstawicieli Wydziału Mieszkalnictwa i Zarządu Budynków Komunalnych, na których wypracowane są niezbędne działania najkorzystniejsze dla ochrony interesów GMK, następnie organizowane są spotkania z udziałem (w zależności od potrzeb) Zarządu Wspólnoty bądź zarządcy nieruchomości..
6.	29 września 2017 r.	Analiza dotychczasowych zasad udzielania ulg wykazała brak możliwości wyodrębnienia ulgi, której okres obowiązywania odpowiadałby okresowi koniecznemu do prawidłowego przygotowania i przeprowadzenia remontu w sytuacji, w której znany jest stan techniczny lokalu, zakres koniecznych remontów i status nieruchomości. W analizowanych przypadkach czas przygotowania i przeprowadzenia remontu, determinowany był indywidualną, specyficzną sytuacją formalno-prawną i techniczną lokalu, oraz powiązany z rodzajem planowanej w lokalu działalności (np. oprócz zakresu niezbędnego remontu oraz zabytkowego lub nie charakteru nieruchomości, duży wpływ na czas przygotowania i przeprowadzenia remontu mają również takie okoliczności jak fakt położenia lokalu w budynku stanowiącym dużą lub małą wspólnotę, okoliczność czy członkowie wspólnoty są dużą lub małą wspólnotą, okoliczność czy członkowie wspólnoty akceptują proponowany przez najemcę rodzaj działalności w lokalu itp.). Mając na względzie bardzo dużą ilość czynników istotnie wpływających na czas przygotowania i trwania remontu, udzielenie ulg na krótsze okresy czasu pozwala na bieżące kontrolowanie przebiegu procesu przygotowania lokalu do danego rodzaju działalności.
7.	od zaraz	Doprecyzowane zostały zasady dokumentowania okoliczności dotyczących wykonywania remontu lokalu mieszkalnego powyżej 80 m²

		tak aby możliwa była ocena przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa przyczyn niewykonania remontu w umówionym terminie. Każdorazowo organizowana jest wizja w lokalu mieszkalnym z udziałem administratora lokalu oraz inspektorów nadzoru, z której sporządzana jest notatka służbowa, odzwierciedlająca etap i przebieg prac remontowych oraz zawierająca opis okoliczności wpływających na czas realizacji remontu.
--	--	---


 DYREKTOR
 Katarzyna

