

## SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU KONTROLI ZA 2018 ROK

W okresie od dnia 01 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku przeprowadzono w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie następujące kontrole wewnętrzne:

| Lp. | Temat kontroli:                                                                           | Kontrolujący:              | Termin przeprowadzenia kontroli:                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wnioski ogólne:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Zalecenia ogólne:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Nadzór nad egzekucjami wierzytelności pieniężnych realizowanymi przez komorników sądowych | Emilia Pietrzak-Szcześniak | <p>Postępowanie kontrolne przeprowadzono w okresie: 14.09.2017 r. - 31.12.2017 r. (badanie, analiza teczek aktowych spraw).</p> <p>Postępowanie wyjaśniające, dodatkowe konsultacje: <u>w styczniu 2018 r.</u></p> <p>Dni przerwy w postępowaniu: 08.12.2017 r. - 12.12.2017 r., 23.12.2017 r. - 31.12.2017 r.</p> | <p>W wyniku kontroli, w pojedynczych sprawach stwierdzono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niewystarczający przepływ informacji pomiędzy komórkami uczestniczącymi w procesie;</li> <li>- zwłokę w przekazywaniu właściwym komórkom informacji o potrzebie podjęcia zawieszonych postępowań egzekucyjnych, a także informacji o dokonanych spłatach wierzytelności;</li> <li>- niewystarczającą weryfikację danych ujętych w dokumentacji, stanowiącej podstawę do podejmowania czynności w procesie egzekucji;</li> <li>- omyłki we wnioskach egzekucyjnych w zakresie wysokości dochodzonych wierzytelności oraz w zakresie oznaczenia nazwy Dłużnika;</li> <li>- w jednym przypadku, na kartotece zaksięgowano koszty sądowe w innej wysokości niż wynikające z treści tytułu wykonawczego; należność w</li> </ul> | <p>Zalecono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poprawę w obszarze przepływu informacji pomiędzy komórkami uczestniczącymi w procesie;</li> <li>- niezwłoczne informowanie właściwych komórek o konieczności podjęcia postępowań egzekucyjnych w przypadkach ustania przyczyn uzasadniających zawieszenie egzekucji oraz o dokonanych spłatach wierzytelności;</li> <li>- przeprowadzanie weryfikacji treści tytułów wykonawczych pod względem zgodności z pozwami, niezwłocznie po ich otrzymaniu;</li> <li>- prawidłowe sporządzanie wniosków egzekucyjnych w zakresie: wysokości dochodzonych wierzytelności, oznaczenia nazwy Dłużnika;</li> <li>- wzmocnienie funkcjonujących mechanizmów kontrolnych w zakresie kwot księgowanych należności.</li> </ul> <p>Dodatkowo, Kontrolujący zwrócił uwagę na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- księgowanie na bieżąco należności (kosztów</li> </ul> |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>takiej wysokości skierowano do egzekucji.</p> <p>Ponadto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w porównaniu do okresu poprzedniego skróceniu uległ czas udzielania odpowiedzi przez komórki FC/FV w zakresie ustalania aktualnych sald; w pojedynczych przypadkach zdarza się, iż z uwagi na skomplikowany charakter spraw, wymagających ponownej analizy oraz weryfikacji kartotek użytkowników lokali, czas ten ulega wydłużeniu;</li> <li>- poprawie uległa również terminowość podejmowanych czynności windykacyjnych;</li> <li>- kontrolujący pozytywnie ocenił funkcjonujące - w ramach Systemu obsługującego sprawy windykacyjne - notyfikacje tj. powiadomienia o potrzebie podjęcia na danym etapie sprawy odpowiednich działań, co również wpływa na wzmocnienie nadzoru nad prowadzonymi postępowaniami egzekucyjnymi.</li> </ul> | <p>postępowań egzekucyjnych);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bieżący monitoring spraw;</li> <li>- wzmocnienie nadzoru w zakresie kwot wierzytelności egzekwowanych przez Komorników.</li> <li>- potrzebę dokonywania oceny czy w danej sprawie istnieją realne szanse odzyskania wierzytelności na drodze windykacji polubownej, biorąc pod uwagę wywiązywanie się przez Dłużników z wcześniej złożonych deklaracji spłat;</li> </ul> <p>Dodatkowo w opinii Kontrolującego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- docelowo koordynacja nad postępowaniami egzekucyjnymi prowadzonymi w sprawach dotyczących zarówno zasobu lokali użytkowych jak i lokali mieszkalnych powinna być prowadzona przez jedną, odrębną komórkę organizacyjną ZBK;</li> <li>- trudności w odzyskiwaniu wierzytelności najczęściej dotyczą spraw, w których były one poddawane (bezsukcesywnie) procedurom windykacyjnym przez zewnętrzne podmioty wcześniej administrujące zasobem; z tego też względu w ocenie Kontrolującego, w tego typu sprawach zachodzi konieczność przeprowadzania analizy pod kątem zasadności i celowości kierowania ich na drogę postępowań egzekucyjnych.</li> </ul> |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | <b>Kontrola przestrzegania przez pracowników ZBK obowiązujących w jednostce zasad w zakresie archiwizacji dokumentacji (ponowna kontrola)</b> | Emilia Pietrzak-Szcześniak | <p>Postępowanie kontrolne przeprowadzono w okresie: 02.02.2018 r. – 16.03.2018 r.</p> <p>Postępowanie wyjaśniające: 19.03.2018 r. – 28.03.2018 r.</p> | <p>W wyniku przeprowadzonego postępowania kontrolnego stwierdzono, iż:</p> <p>1. Pracownicy poszczególnych komórek organizacyjnych ZBK podejmują działania związane z archiwizacją dokumentacji.</p> <p>2. W porównaniu do stanu poprzedniego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- duża część teczek aktowych spraw została przekazana do archiwum zakładowego ZBK;</li> <li>- część uporządkowanej dokumentacji oczekuje na przejęcie przez Archiwistę ZBK (powyższe uzależnione jest od czasu jakim dysponuje Archiwista oraz zapewnienia miejsca w archiwum zakładowym tut. jednostki, przeznaczonego na przechowywanie rzeczowej dokumentacji);</li> <li>- część teczek aktowych spraw nadal wymaga przeprowadzenia weryfikacji pod względem ich zawartości merytorycznej, uporządkowania, odpowiedniego zakwalifikowania i przekazania do archiwum zakładowego ZBK.</li> </ul> | <p>Zalecono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zintensyfikowanie działań zmierzających do przekazania do archiwum zakładowego ZBK pozostałych teczek aktowych spraw zakończonych, zgodnie z obowiązującymi procedurami kancelaryjno-archiwalnymi, a także większą systematyczność w podejmowaniu czynności związanych z procesem archiwizacji dokumentacji;</li> <li>- poprawę warunków przechowywania i odpowiednie zabezpieczenie dokumentacji znajdującej się w magazynach depozytowych ZBK usytuowanych w budynku położonym przy ul. Elsnera;</li> <li>- podjęcie działań zmierzających do wygospodarowania dodatkowego pomieszczenia przeznaczonego na lokal archiwum jednostki, gwarantującego właściwe warunki przechowywania akt, a to w celu zapewnienia odpowiedniej rezerwy wolnego miejsca na dopływy dokumentacji z komórek organizacyjnych ZBK.</li> </ul> |
| 3. | <b>Prawidłowość realizacji umów dzierżaw nieruchomości zabudowanych Fortami</b>                                                               | Emilia Pietrzak-Szcześniak | <p>Postępowanie przeprowadzono w okresie: 17.04.2018 r. – 29.06.2018 r., w tym</p>                                                                    | <p>W toku postępowania stwierdzono m.in., iż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- notatki z kontroli fortów zawierają</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Zalecono, aby w przypadku dalszego braku realizacji ze strony Dzierżawcy postanowień umownych, działania tut. jednostki były konsekwentne i ukierunkowane na rozwiązanie</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>(czynności monitorujące, sprawdzające stopień realizacji zaleceń wydanych po poprzedniej kontroli nr NK.0802-6/2015)</i></p> |  | <p>badanie teczek aktowych spraw: 17.04.2018 r. - 30.05.2018 r.</p> <p>Postępowanie wyjaśniające: 04.06.2018 r. - 29.06.2018 r.</p> | <p>szczegółowe informacje dotyczące stanu nieruchomości i jej otoczenia, potrzeb remontowych, a także informacje dotyczące zakresu prac wcześniej realizowanych przez Dzierżawcę;</p> <p>- mimo wielokrotnych wezwań, Dzierżawca nie realizuje obowiązku informacyjnego (tj. brak informacji ze strony Dzierżawcy o zamiarze rozpoczęcia prac);</p> <p>- wyegzekwowano od Dzierżawcy umieszczenie przy wejściu na teren Fortu nr 44 „Tonie” tablicy informacyjnej dotyczącej zasad zwiedzania ww. nieruchomości; W przypadku pozostałych obiektów – Dzierżawca nie umieścił tablic informacyjnych;</p> <p>- udostępnianie nieruchomości odbywa się nadal okazjonalnie;</p> <p>- w zakresie uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków rozmieszczenia na fortach znaków informacyjnych, kolejne działania zostały podjęte w toku prowadzonego postępowania sprawdzającego;</p> <p>- w badanym okresie komórka kontrolowana wielokrotnie podejmowała działania mające na celu zdyscyplinowanie Dzierżawcy do właściwej realizacji postanowień umownych.</p> | <p>tych umów, a następnie ponowne rozdysponowanie nieruchomości - w uzgodnieniu z Wojewodą Małopolskim i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  |  | <p>Mimo nie wywiązywania się przez Dzierżawcę z postanowień kontraktowych, umowy dzierżawy nadal obowiązują.</p> <p>Postępowanie w przedmiocie ewentualnego rozwiązania umów dzierżaw z powodu zaległości czynszowych zostało zawieszone z uwagi na złożony przez Fundację wniosek o udzielenie ulgi w spłacie należności, wobec czego decyzje i działania w powyższej sprawie zostały uzależnione od stanowiska Wojewody Małopolskiego.</p> |  |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**Katarzyna Zapał**  
**Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie**