

W dniach od 23 września do 17 października 2008 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa przeprowadzili w Biurach Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych kontrolę dokumentacji dotyczącej realizacji zaleceń pokontrolnych w zakresie windykacji wierzytelności i podejmowanych działań w związku z potwierdzeniem tytułu prawnego dłużnikowi.

Tematem kontroli był sposób realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych przez Wydział Mieszkalnictwa w dniu 4 kwietnia 2007 r. w zakresie windykacji wierzytelności i podejmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych działań m.in. n podstawie art.11 ust.2 pkt.2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w związku z potwierdzeniem tytułu prawnego dłużnikowi.

Kontroli poddano:

- 16 teczek lokali mieszkalnych wybranych wyrywkowo na podstawie posiadanych przez Referat Polityki Mieszkaniowej Wydziału Mieszkalnictwa skierowań do zawarcia umowy najmu, wydanych w latach od 2006 do 2008.
- 5 teczek lokali mieszkalnych, skontrolowanych w dniach 12 września 2006 r. do 15 grudnia 2006 r.

W dniu 4 lutego 2009 r. Wydział Mieszkalnictwa przesłał protokół z kontroli realizacji przez ZBK zaleceń pokontrolnych. Do protokołu dołączono sporządzoną w formie tabelarycznej ocenę realizacji przez ZBK zaleceń pokontrolnych.

Przeprowadzona kontrola w zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych z dnia 4 kwietnia 2007 r. w zakresie windykacji wierzytelności i podejmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych działań wykazała:

Zalecenie nr 1 – zintensyfikowanie działań windykacyjnych wobec dłużników nieuiszczających opłat – stwierdzono znaczną poprawę w zintensyfikowaniu działań windykacyjnych podejmowanych wobec dłużników.

Zgodnie z informacją przesłaną przez ZBK poprawa skuteczności działań windykacyjnych wynika z utworzenia dodatkowych stanowisk pracy w każdym z BOM-ów dla pracownika zajmującego się wyłącznie podejmowaniem działań w zakresie windykacji.

Zalecenie nr 2 - dołożenie wszelkiej staranności w zakresie kompletowania w teczkę lokalu całości dokumentacji dotyczącej postępowań windykacyjnych i prawnych - nie stwierdzono braków dokumentacji z wyjątkiem 4 przypadków na skontrolowanych 21 teczek. ZBK poinformował, że uzupełniono braki dokumentów w skontrolowanych teczkach oraz przeprowadzana jest dalsza weryfikacja pozostałych teczek lokali mieszkalnych pod kątem uzupełnienia brakujących dokumentów.

Zalecenie nr 3 – systematyczne przeksięgowywanie wpłat z różnych tytułów na właściwe konta, co umożliwia monitorowanie dokonywanych wpłat i jest warunkiem skutecznej windykacji – stwierdzono, że w przypadku 2 lokali na skontrolowanych 21 teczek brak systematycznych przeksięgowowań.

ZBK wyjaśnił, iż planuje wzmocnić monitorowanie kont rozrachunkowych najemców celem bieżącego przeksięgowywania dokonywanych wpłat.

Zalecenie nr 4 - wykazanie szczególnej staranności przy potwierdzaniu na wnioskach o regulację tyt. prawnego wszystkich kwot zadłużenia - w przypadku 1 z lokali na skontrolowanych 21 teczek stwierdzono rozbieżność pomiędzy kwotami wykazanymi przez ZBK na wnioskach o regulację tyt. prawnego, a rzeczywistą kwotą zadłużenia. Realizując zalecenie ZBK poinformował, że załącza do każdego potwierdzonego wniosku aktualny wyciąg z konta najemcy.

Zalecenie nr 5 - wezwania do zapłaty powinny być wystosowane do wszystkich osób dorosłych wspólnie zamieszkujących z najemcą na podstawie art. 688¹ Kodeksu cywilnego - w pełni realizowane.

Zalecenie nr 6 - treść wystosowanych dokumentów musi odpowiadać faktycznej sytuacji dłużnika – stwierdzono w przypadkach 2 lokali na 21 skontrolowanych teczek, że treść wystosowanych dokumentów nie odpowiadała faktycznej sytuacji dłużnika i świadczyła o „szablonowym” rozpatrywaniu sprawy. Z przesłanych wyjaśnień wynika, że sytuacja każdego dłużnika rozpatrywana jest indywidualnie, a incydentalne przypadki wynikają z opóźnionego przepływu informacji w ZBK.

Zalecenie nr 7 - zobowiązano ZBK do podjęcia działań prawem przewidzianych celem odzyskania lokalu przy ul. : wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych i tajemnicy przedsiębiorcy; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej: jawność wyłączyła Katarzyna Bury Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa - działania mające na celu kontrolę dyscypliny meldunkowej w lokalu przy ul.: wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych i tajemnicy przedsiębiorcy; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej: jawność wyłączyła Katarzyna Bury Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, a tym samym ustalenie miejsca pobytu dłużnika podjęto w dniu 23 lutego 2009 r. tj. po zapoznaniu się ZBK z wynikami kontroli realizacji zaleceń pokontrolnych w trakcie, której wyknięto brak skutecznych działań w tym zakresie.

Zalecenie nr 8 - wyjaśnienie kwestii zaległości poprzedniego najemcy lokalu mieszkalnego na osiedlu: wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych i tajemnicy przedsiębiorcy; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej: jawność wyłączyła Katarzyna Bury Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, lokalu podlegającego dobrowolnej zamianie - ZBK w dniu 30 kwietnia 2007 r. przekazując sprawozdanie z realizacji zaleceń pokontrolnych zobowiązał się do przygotowania kompletu dokumentów niezbędnych do wyksięgowania kwot długu pozostałego po poprzednim najemcy wraz ze stosownym uzasadnieniem jej wyksięgowania.

W przesłanym w dniu 26 lutego 2009 r. piśmie poinformował Wydział Mieszkalnictwa, że wyksięgowanie zaległości stało się bezprzedmiotowe z uwagi na dobrowolne dokonanie przez nowego najemcę spłaty całości zadłużenia.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono znaczną poprawę polegającą na zintensyfikowaniu działań windykacyjnych podejmowanych przez ZBK w zakresie objętym kontrolą.