

**Sprawozdanie**  
**z audytu wewnętrznego**  
**w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych**

**Urząd Miasta Lublin**

**Wydział Audytu i Kontroli**

27 czerwca 2016 r.

## Spis treści

Streszczenie dla Kierownictwa .....	3
I. Zakres zadania.....	4
1. Podmiotowy zakres zadania zapewniającego.....	4
2. Przedmiotowy zakres zadania zapewniającego.....	5
II Ustalenia i ocena według uzgodnionych kryteriów.....	6
III Ogólna ocena adekwatności, skuteczności i efektywności kontroli zarządczej.....	18

## Wykaz skrótów zastosowanych w sprawozdaniu

- Miasto – Miasto Lublin,
- RML – Rada Miasta Lublin,
- Prezydent, PML – Prezydent Miasta Lublin
- Urząd, UML – Urząd Miasta Lublin,
- ZNK – Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie,
- RO UML – Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Lublin,
- skróty komórek organizacyjnych UML – zgodnie z RO UML,
- skróty komórek organizacyjnych ZNK – zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym ZNK,
- LPGK – Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej,
- Strategia – Strategia Rozwoju Miasta na lata 2013-2020,

### Metryka zadania.

Nr zadania zapewniającego: 5/2017

Nazwa jednostki audytowanej: Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

Audyt w dniach 21 marca – 14 czerwca 2017 r. przeprowadził i sprawozdanie sporządził audytor wewnętrzny Krzysztof Żórawski

Naradę zamykającą przeprowadzono 23 czerwca 2017 r.

## Streszczenie dla Kierownictwa

Celem audytu była ocena mechanizmów kontrolnych stosowanych przez ZNK w gospodarowaniu nieruchomościami gminy.

W wyniku przeprowadzonych analiz i testów audytor wewnętrzny daje zapewnienie, że kontrola zarządcza w ZNK, w odniesieniu do gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy, funkcjonuje na poziomie wystarczającym (A) w odniesieniu do wszystkich obiektów audytu, z wyjątkiem skuteczności i efektywności działania oraz ochrony zasobów, gdzie oceniono ją na poziomie ograniczonym (B).

Wysoki poziom ryzyka potwierdził się w stosunku do testowanych ryzyk:

- 1) przewlekłości okresu między opróżnieniem a ponownym zasiedleniem lokali mieszkalnych,
- 2) opieszałości w dochodzeniu należności czynszowych w lokalach mieszkalnych, oraz częściowo (poziom wysoki i średni) wobec ryzyk:
- 3) nieosiągania przez ZNK możliwych przychodów z najmu lokali użytkowych,
- 4) samowolnych zajęć wolnych lokali mieszkalnych.

Za skuteczne i adekwatne uznano mechanizmy kontrolne stosowane w zakresie przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych oraz w zakresie zlecenia remontów.

Jako niewystarczająco skuteczne i nie w pełni adekwatne do ryzyk uznano natomiast:

- przyjęte dobre praktyki (niepisane zasady) dotyczące ustalania czynszów w lokalach użytkowych wynajmowanych w trybie bezprzetargowym,
- umowy z administratorami budynków (w odniesieniu do terminowości postępowania wobec pustostanów mieszkaniowych i zabezpieczeniem ich przed samowolnym zajęciem),
- podział zadań regulaminowych między WSM a ZNK,
- przyjęte zasady dochodzenia należności czynszowych wobec dłużników,
- wymagania wobec wykonawców 5-letnich ocen stanu technicznego budynków.

Wydano szereg zaleceń mających na celu wzmocnienie systemu kontroli zarządczej w badanym zakresie. Część z nich wykracza poza kompetencje ZNK. Ich wdrożenie będzie możliwe jedynie przy akceptacji Kierownictwa Urzędu oraz we współdziałaniu z wydziałami GM lub WSM. Dotyczy to w szczególności:

- uściślenia procedur dotyczących wynajmu lokali użytkowych podmiotom gospodarczym w trybie bezprzetargowym,
- rozważenia innego podziału zadań i kompetencji między ZNK a WSM w celu skrócenia i uproszczenia procesu przygotowywania zwolnionych lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia,
- zmiany sposobu powierzenia ZNK zasobu nieruchomości miejskich w celu ułatwienia rozliczalności zarządcy z zakresu i poziomu wykonywanych zadań.

## I. Zakres zadania

### 1. Podmiotowy zakres zadania zapewniającego

1.1. Audytem wewnętrznym objęto Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zakład budżetowy miasta powołany w 1996 r.<sup>1</sup> w celu zarządzania miejskim zasobem nieruchomości.<sup>2</sup> Nieruchomości wchodzące w skład zasobu są powierzane ZNK do nieodpłatnego zarządzania na podstawie aktualizowanego na bieżąco zarządzenia Prezydenta<sup>3</sup> oraz zawartego na jego podstawie porozumienia między Gminą a ZNK.<sup>4</sup>

Na czele ZNK stoi dyrektor, którym jest p. Henryk Łacek.<sup>5</sup> Dyrektor ZNK zarządza zakładem budżetowym na mocy udzielonego pełnomocnictwa, które upoważnia go m.in. do: jednoosobowego zarządzania jednostką, składania oświadczeń woli, powoływania i odwoływania zastępców i głównego księgowego, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości, reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz do ustanawiania dalszych pełnomocnictw w granicach otrzymanego umocowania.<sup>6</sup>

Szczegółowe zadania poszczególnych stanowisk pracy w ZNK reguluje zatwierdzony przez Prezydenta Regulamin Organizacyjny<sup>7</sup>. Wprowadza on 3 stanowiska zastępców dyrektora: ds. eksploatacji (Marek Pastusiak), ds. ekonomicznych (Krystyna Zapala – główna księgowa) i ds. technicznych (Piotr Samolej).

Wg stanu na koniec marca 2017 r. w ZNK pracuje 105 osób, przy planowanym na 2017 r. zatrudnieniu średniorocznym 103 etaty.<sup>8</sup>

Planowane na 2017 r. przychody i rozchody ZNK wynoszą 73.500.000 zł. Na remonty ZNK planuje przeznaczyć w tym roku 10.932.853 zł, z czego z dotacji miejskich – 2.000.000 zł, a na inwestycje (budowa 3 bloków mieszkalnych na Felinie) – 7.297.658 zł.<sup>9</sup>

Nadzór nad ZNK – w imieniu Prezydenta - wykonuje Zastępca Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju<sup>10</sup>. Zgodnie z RO UML „w zakresie powierzonym przez Prezydenta” nadzór nad ZNK sprawuje także Wydział GM.<sup>11</sup> Wydział WSM współpracuje

1 Uchwała nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14.11.1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

2 Celem działania ZNK jest zarządzanie nieruchomościami w imieniu Gminy Lublin (§6 Statutu ZNK stanowiącego załącznik do uchwały nr 157/XI/2011 RML z dnia 30.06.2011 r.).

3 Obecne zarządzenie w tej sprawie - nr 1200/2011 PML z 9.12.2011 r. ze zm.

4 Porozumienie nr 167/GM/2011 z 30.12.2011 zm. aneksem nr 1 (nr 311/GM/2015) z 21.12.2015 r.)

5 Zarządzenie nr 855/2007 PML z 31.10.2007 r. w sprawie powołania pana Henryka Łacka na stanowisko dyrektora ZNK w Lublinie uchylające wcześniejsze zarządzenie PML w tej sprawie nr 316/2006 z 14.07.2006 r.) .

6 Zarządzenie nr 45/9/2016 PML z 13.09.2016 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dla Pana Henryka Łacka – Dyrektora ZNK w Lublinie

7 Zarządzenie nr 5/5/2013 PML z 2.05.2013 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego ZNK w Lublinie

8 Formularz nr 3. Dane informacyjne o wynagrodzeniach i zatrudnieniu, zał. do wniosku ZNK do projektu budżetu na 2017 r. z 21.09.2016 r. (53/09/16/FE)

9 Plan finansowy zakładu budżetowego na 2017 rok. Korekta II/2017 z 28.02.2017 r.

10 Zarządzenie nr 35/1/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 19.01.2015 r. w sprawie powierzenia Panu Arturowi Szymczykowi – Zastępcy Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju prowadzenia spraw Miasta i udzielenia upoważnienia

11 § 48b RO UML stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 100/2011 z 24.02.2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego UML, ze zm.

natomiast z ZNK „w zakresie realizacji polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym i regulowania stanów prawnych lokali mieszkalnych”<sup>12</sup>.

## 2. Przedmiotowy zakres zadania zapewniającego – ocena kontroli zarządczej w WSM

Celem obecnego zadania zapewniającego jest ocena mechanizmów kontrolnych stosowanych przez ZNK w gospodarowaniu nieruchomościami gminy w latach 2015-2016.<sup>13</sup> W wyniku przeglądu wstępnego, poddano badaniu działalność komórek organizacyjnych ZNK mających wpływ na jakość gospodarowania powierzonymi nieruchomościami (ELC, ELU, ELM, EE, TI, TN, FK, DO).

W wyniku analizy ryzyka uznano, że ryzyka dotyczące<sup>14</sup>:

- zgodności z prawem i procedurami wewnętrznymi,
- etyki postępowania,
- efektywności i skuteczności przepływu informacji,
- zarządzania ryzykiem

- nie przekraczają poziomu akceptowalnego, co oznacza, że stosowane mechanizmy kontrolne skutecznie utrzymują je na poziomie akceptowalnym.<sup>15</sup>

Za najistotniejsze i wymagające przetestowania uznano natomiast ryzyka dotyczące skuteczności i efektywności działania, ochrony zasobów oraz wiarygodności sprawozdań, które ujęto w programie zadania:

Obiekt audytu	Ryzyka
Skuteczność i efektywność działania	Nieosiąganie przez ZNK możliwych przychodów z najmu lokali użytkowych
	Przewlekłość okresu między opróżnieniem a ponownym zasiedleniem lokali mieszkalnych
	Nieefektywność wydatków remontowych
	Opieszałość w dochodzeniu należności czynszowych w lokalach mieszkalnych
Wiarygodność sprawozdań	Sprawozdania nie informują o stopniu realizacji zaplanowanych celów i zadań.
Ochrona zasobów	Samowolne zajęcia wolnych lokali mieszkalnych
	Pogarszanie się stanu technicznego zarządzanych budynków

Ustalenia i oceny – według kryteriów uzgodnionych z dyrekcją ZNK<sup>16</sup> – przedstawiono w II części sprawozdania.

12 § 69b RO UML stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 100/2011 z 24.02.2011 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego UML, ze zm.

13 Program zadania zapewniającego nr 5/2017 (dok. Mdok nr 36117/03/2017)

14 Pod uwagę wzięto 7 ustawowych celów kontroli zarządczej (art. 68 ust. 2 ustawy z 26.08.2009 r. o finansach publicznych).

15 Karta oceny kontroli zarządczej ZNK (dok. Mdok nr 56562/05/2017)

16 Uzgodnione kryteria oceny (dok. Mdok nr 56602/05/2017)

## II. Ustalenia, oceny i zalecenia

Ponizej, w odniesieniu do każdego z obiektów audytu, przedstawiono w syntetycznej formie ryzyka, oceniane mechanizmy kontroline, ustalenia dotyczące oceny funkcjonowania tych mechanizmów i ocenę ryzyka rezydualnego (po zastosowaniu mechanizmów kontrolnych), a także zalecenia i ich adresatów.

Ryzyko	Mechanizmy kontroline	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
<b>Legainość działania</b>					
Na etapie przeglądu wstępnego uznano, że ryzyka dotyczące legainości działania są skutecznie minimalizowane do poziomu akceptowalnego, w związku z czym odstąpiono od ich testowania					
<b>Skuteczność i efektywność działania</b>					
Nieosiągnięcie przez ZNK możliwości przychodów z najmu lokali użytkowych	1. Zarządzenie nr 1200/2011 Prezydenta Miasta Lublin z 9.12.2011 r w sprawie zgody na powierzenie ZNK nieodpłatnego zarządzania nieruchomościami. 2. Porozumienie nr 167/GM/11 z 30.12.2011 między Gmina Lublin a ZNK o nieodpłatne zarządzanie nieruchomościami. 3. Zarządzenie Dyrektora ZNK nr 8/2015 w sprawie regulaminu postępowania przetargowego przeprowadzanego przez ZNK na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych (zm. przyjęciem 9/2016). 5. Przyjęta w ELU praktyka polegająca na tym, że: Gdy zwalnia się lokal	1. Najistotniejszymi mechanizmami kontrolnymi mającymi wpływ na poziom ryzyka osiągnięcia niskich przychodów z lokali użytkowych wynajmowanych podmiotom gospodarczym są: - Regulamin postępowania przetargowego przeprowadzanego przez ZNK na najem lokali użytkowych - który wprowadza zasadę wynajmu lokalu w trybie przetargowym i umożliwia wynajem na podstawie negocjacji cenowych dopiero po co najmniej 2 nieudanych próbach wynajęcia go w przetargu (ustnym lub ofertowym), - Porozumienie między Gmina a ZNK (wraz z notatką z 10.02.2015) r. umożliwiający wynajem lokali użytkowych w trybie przetargowym, na podstawie zarządzenia Prezydenta przygotowanego przez GM. W badanej próbie, lokale wynajęte ze stawką czynszu niższą, niż uzgodniona w kryterium oceny zostały – poza 1 przypadkiem – wynajęte bez zastosowania trybu przetargowego. Biorąc pod uwagę dużą liczbę lokali wynajmowanych podmiotom gospodarczym w trybie	1. Biorąc pod uwagę, że w 8 przypadkach (10,1%) czynsz jest niższy o ponad 30% od stawki rynkowej, <b>ryzyko jest wysokie</b> 2. W związku z tym, że w badanej próbie lokali: 1) 9,1% lokali wynajęto poniżej kosztów eksploatacyjnych (bez remontów) <b>ryzyko jest średnie</b> , 2) 22,7% lokali wynajęto poniżej kosztów	1. Należy podjąć działania zmierzające do ograniczenia wynajmowania lokali użytkowych podmiotom gospodarczym w trybie bezprzetargowym. Tryb taki powinien być dopuszczony tylko w prawem określonych i ściśle sprecyzowanych sytuacjach. Zagadnienie to mogłoby być przedmiotem projektu uchwały RML przygotowanego przez ZNK w uzgodnieniu z GM (np. z wykorzystaniem pewnych elementów obowiązującej kiedyś uchwały RML w tej sprawie) lub innej procedury zaproponowanej przez ZNK. 2. Należy pisemnie ustalić zasady postępowania zespołu negocjacyjnego podczas negocjacji w sprawie stawek czynszu w lokalach wynajmowanych w trybie bezprzetargowym. Zasady te	ZNK + GM

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
	<p>pracownik ELU wpisuje go do wykazu lokali wolnych. W ELU sprawdza się, czy można rozpocząć procedurę przetargową – np. czy lokal jest w stanie technicznym umożliwiającym oddanie w najem, czy współwłaściciel nieruchomości nie stara się o jego przejęcie w ramach posiadanych udziałów, czy gmina nie ma w stosunku do niego innych planów. Nie rozpoczyna się w ELU procedury oddzielenie dla każdego zwolnionego lokalu, ale robi się to bezpośrednio po podpisaniu umów najmu z poprzedniego przetargu dla wszystkich lokali wolnych w danej chwili lub mających się zwołać w terminie przed planowanym ogłoszeniem kolejnego przetargu. Zgodnie z umowami, okres upływu terminu najmu kończy się zawsze na koniec miesiąca.</p> <p>6. Możliwość wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym, na podstawie zarządzenia Prezidenta lub uchwały RmL przygotowanych przez GM</p>	<p>bezprzetargowym (w badanej probie blisko 40%) można założyć, że ma to istotny, negatywny wpływ na przychody z czynszu ZNK w tych lokalach.</p> <p>Poza tym, żaden z ww. pisemnych mechanizmów kontrolnych nie obciąża zespołu negocjacyjnego w ZNK do przygotowania rozeznania rynku ani trybu ustalania wyjściowej stawki czynszu proponowanej przez ten zespół. Obowiązują niepisane zasady, podobne do opisanych w § 15 Regulaminu postępowania przetargowego dla przetargu ustnego, choć – jak wynika z przeprowadzonego testu – nie są one zawsze i konsekwentnie stosowane.</p> <p>2. Odnosząc się do znacznego spadku w ostatnich 5 latach przychodów z najmu na 1 lokal użytkowy i na 1 m<sup>2</sup> powierzchni tych lokali można założyć, że prawdopodobnymi przyczynami tego zjawiska są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pogorszenie stanu technicznego lokali (i remonty na własny koszt najemców obniżające wpływy z czynszów),</li> <li>- zwiększenie liczby lokali niewynajętych (pustostanów),</li> <li>- zmiana struktury zarządzanych lokali użytkowych (większy udział lokali o niższej wartości rynkowej, w których czynsz z natury rzeczy jest niższy).</li> </ul> <p>3. Nie ma formalnego zakazu wynajmowania lokali podmiotom niekomercyjnym z czynszem poniżej kosztów eksploatacji danego budynku.</p> <p>4. Stosowane mechanizmy kontrolne mające przeciwdziałać ryzyku bierności wobec zwolnionych lokali użytkowych należy uznać za skuteczne i adekwatne a działania pracowników ELU w tym zakresie za sumienne i terminowe.</p> <p>5. Należy zwrócić także uwagę na bardzo duży odsetek wolnych lokali użytkowych nie</p>	<p>eksploatacyjnych (z remontami) <b>ryzyko jest wysokie</b></p> <p>3. W związku z tym, że jedynie w stosunku do 2,4% wolnych lokali użytkowych nie podejmowano kolejnych działań przewidzianych Regulaminem postępowania przetargowego, <b>ryzyko jest niskie</b></p>	<p>powinny określać w szczególności sposób ustalania wyjściowej stawki negocjacyjnej z wykorzystaniem przepisów § 15 Regulaminu postępowania przetargowego obowiązującego w ZNK oraz zakaz wynajmowania lokali z czynszem poniżej kosztów eksploatacji budynku.</p> <p>3. W ZNK należy uporządkować proces podejmowania decyzji o ewentualnym remoncie lokalu użytkowego obejmujący tryb wnioskowania oraz kryteria podejmowania decyzji (kto i jakie podejmuje decyzje, na jakiej podstawie, według jakich kryteriów i komu je przekazuje).</p> <p>4. Dla całościowego uregulowania zasad i trybu gospodarowania lokalami użytkowymi w ZNK należałoby dokonać kategoryzacji tych lokali i przyjąć różne dla każdej z kategorii sposoby dysponowania tymi lokalami. Przykładowy podział lokali mógłby wyglądać następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w pierwszej (najwyższej) kategorii powinny znaleźć się lokale o najwyższej wartości rynkowej, które powinny przynosić istotne przychody ZNK; lokale te powinny być udostępniane wyłącznie w trybie rynkowym (co najmniej 2 przetargi ustne lub ofertowe); w razie niepowodzenia</li> </ul>	<p>ZNK</p> <p>ZNK + GM</p>



Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
	<p>postępowania polegające na tym, że:</p> <p>ELM o zwolnieniu lokalu dowiaduje się od administratora budynku. Pracownicy administracji sporządzają protokoły zdawczo-odbiorczy, potwierdzają zdjęcie licznika energii elektrycznej i gazowej oraz odbierają klucze. Administracja powinna dopilnować wymeldowania wszystkich osób z opuszczonego lokalu. Administracja pisemnie informuje o szacunkowym koszcie remontu.</p> <p>Następnie WSM wnioskuje do ZNK o przeprowadzenie remontu pustostanu, albo kieruje do niego najemcę, który ma obowiązek przeprowadzić remont we własnym zakresie i na własny koszt. Jeśli w lokalu pozostaje zameldowana osoba to wówczas ELM zwraca się pisemnie do Wydziału SA. W przypadku lokalu mieszkalnego zwolnionego w budynku o własności mieszanej, w pierwszej kolejności ELM zwraca się pisemnie do GM o stanowisko w sprawie jego zasiedlenia. Po otrzymaniu informacji, że Gmina nie jest zainteresowana</p>	<p>- zabezpieczenia pustostanów,</p> <p>- kwalifikacji mieszkań do remontu,</p> <p>- protokołarnego wprowadzania i nadzór nad wykonawcami remontów pustostanów;</p> <p>W umowach tych ZNK zagwarantował sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji obowiązków umownych. Zakres tej kontroli jest szerzej opisany w umowach o administrowanie budynkami (ostatnich z 2014 r.). Wynika z nich, że ZNK zastrzegł sobie kontrolowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanu technicznego budynków,</li> <li>- stanu estetycznego budynków i przyległych terenów,</li> <li>- dokumentacji prowadzonej przez wykonawcę,</li> <li>- wykonywania robót konserwacyjnych i bieżących napraw.</li> </ul> <p>Nadzór nad przestrzeganiem tych umów prowadzi poszczególne działy, stosownie do swoich kompetencji (w szczególności ELM, ELU i EE), a koordynacja tych spraw należy do Działu EE, który przygotowuje umowy i przeprowadza zamówienia publiczne na administrowanie. Dział ELM ściśle współpracuje z Działem EE, a także z Wydziałem WSM w UML. Kontrolą przestrzegania umów zajmuje się Komisja Kontroli Wykonywania Umów powołana w 2015 r. zgodnie z przyjętym regulaminem. Według Regulaminu Komisji, wnioski o przeprowadzenie kontroli, w tym dotyczące jej zakresu przedmiotowego, przygotowuje dział merytorycznie odpowiedzialny za zawartą umowę, a więc w tym przypadku dział EE. W 2016 r. Komisja przeprowadziła 3 kontrole przestrzegania umów przez administratorów budynków, z których sporządziła wymaganą dokumentację i złożyła</p>		<p>przedmiotem starań ZNK);</p> <p>3. Zapewnienie ZNK większych środków na remonty lokali mieszkalnych jest zagadnieniem trudnym i wymagałoby zmiany systemu finansowania zakładu budżetowego bądź nawet jego przekształcenia w inną formę prawną. Sprawy te należą do kompetencji kierownictwa Urzędu. Pozostawienie jednak obecnego, wysoce niewystarczającego poziomu finansowania remontów na aktualnym poziomie będzie powodować dalsze wydłużenie okresu, w którym mieszkania nie są zasiedlone, bądź trwale będzie eliminować lokale w gorszym stanie z zasobu mieszkaniowego Gminy. Biorąc pod uwagę system finansowania remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych (stałe odpisy remontowe) można byłoby zaprojektować podobny system, w szczególności dla budynków będących własnością Gminy. Byłoby to jednak możliwe jedynie w przypadku zapewnienia na minimalnym poziomie finansowania remontów zarządzanych przez ZNK budynków;</p> <p>4. Do rozważenia na szczeblu kierownictwa Urzędu jest zagadnienie podziału zadań i kompetencji między WSM a ZNK.</p>	<p>Kierownictwo UML + GM + ZNK</p>

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
	<p>tym lokalem ELM kieruje pisma do współwłaścicieli danej nieruchomości, czy są zainteresowani przejęciem lokalu – termin na podjęcie decyzji wynosi 30 dni. Gdy nie ma odpowiedzi w tym terminie – przekazuje informację do Działu TI, celem przeprowadzenia remontu.</p> <p>O zakończeniu remontu administrator informuje pisemnie WSM oraz ZNK – na podstawie tej informacji WSM wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu. W przypadku gdy najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji mieszkaniowej przychodzi do ELM celem naliczenia kaucji (3-krotność miesięcznego czynszu). Po przedstawieniu dowodu wpłaty otrzymuje zaświadczenie o wpłaconej kaucji, celem przedstawienia w administracji. Administracja budynku przygotowuje umowę najmu lokalu, która powinna być parafowana przez osobę ją sporządzającą i podpisana przez najemcę. Wraz z umową najmu administracja przekazuje do ELM teczkę lokalu. Umowę po jej weryfikacji podpisuje z upoważnienia Dyrektora ZNK Kierownik ELM.</p>	<p>wnioski o nałożenie na wykonawców przewidzianych umowami kar umownych.</p> <p>Należy jednak stwierdzić, że kontrole te nie dotyczyły terminowości działania administratorów, w tym terminowości przekazywania zarządcy istotnych informacji i dokumentów (dotyczących np. zwalniania lokali oraz obsługi lokatorów przy zawieraniu umów);</p> <p>2) możliwości remontowe ZNK w pustostanach są bardzo niewielkie i z roku na rok coraz mniejsze;</p> <p>3) na terminowość i jakość remontów pustostanów ma także wpływ jakość komunikacji wewnątrz ZNK (szczególnie między ELM a TI). Dział ELM corocznie przygotowuje raport dla TI dotyczący potrzeb remontowych w lokalach mieszkalnych. Jest on jedną z podstaw przygotowywania materiałów planistycznych dla TI do projektu planu finansowego ZNK i uzasadnienia wniosków o dotację z budżetu miasta na remonty. Dotacje te jednak z roku na rok maleją.</p> <p>2. W całym okresie między zwolnieniem a ponownym zasiedleniem lokalu mieszkalnego co najmniej kilka dni zajmuje korespondencja między administratorem, ZNK a WSM (informacje o zwolnionych mieszkaniach, zlecenie remontu). Choć pracownicy WSM oraz ZNK (ELM) podkreślają dobrą komunikację między sobą na szczeblu operacyjnym, to niewątpliwie obecny podział zadań między obie jednostki wydłuża proces.</p>		<p>Przeniesienie części zadań z WSM do ZNK, dotyczących kierowania osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy (na lokale mieszkalne, za remont oraz na lokale socjalne) mogłoby o kilka dni skrócić okres, w którym lokale te pozostają niezasiedlone (wyeliminowana została korespondencja dotycząca zwolnionych lokali, zlecenia remontów, informowania o za ich zakończeniu, wydawanych skierowaniach do zawarcia umów najmu i zawartych umowach najmu).</p> <p>Dzięki skupieniu w jednych rękach wszystkich działań związanych z zapewnieniem zasiedlenia zwolnionego lokalu mieszkalnego i socjalnego, można byłoby także obniżyć ryzyka dotyczące samowolnych zajęć lokali oraz wyeliminować powielanie podobnych czynności w obu jednostkach. W WSM, poza wypłatą dodatków mieszkaniowych, mogłoby pozostać zadania dotyczące kwalifikowania wnioskodawców do najmu lokali (sporządzania wykazów). Kierowanie ich do konkretnych zwolnionych lokali byłoby już zadaniem ZNK.</p> <p>5. Niezależnie od powyższego ZNK powinien podjąć współpracę z FE, PN, ZIT oraz BR w celu wspólnego pozyskania środków zewnętrznych</p>	<p>WSM + ZNK</p> <p>ZNK</p>

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
Nieefektywność wydatków remontowych	<p>1. Podział zadań w zakresie przeprowadzania remontów między TI a TN wynikający z Regulaminu Organizacyjnego ZNK.</p> <p>2. Regulamin pracy komisji przetargowej zlecającej roboty budowlane, który przewiduje przepisy uproszczone powyżej kwoty 50 tys zł</p> <p>3. Instrukcja wstępnej oceny celowości wydatków realizowanych przez ZNK, ich zgodności z planem finansowym oraz prowadzenia ewidencji zaangażowania środków finansowych.</p> <p>4. Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych oraz ich kontroli.</p> <p>5. Przyjęta praktyka polegająca na tym, że: Kierownik TN przydziela zadania inspektorowi nadzoru. Przy większych zadaniach może być ich więcej niż jeden ze względu na branże jakie występują przy realizacji, wtedy wskazuje inspektora wiodącego. Niewielkie wykonane prace odbiera się w skróconym protokole odbioru (tzw. kosztulce). Protokół odbioru sporządza się zawsze po zakończeniu robót.</p>	<p>Stosowane mechanizmy kontrolne mające przeciwdziałać ryzyku nieefektywności wydatków remontowych, w testowanym zakresie okazały się skuteczne i efektywne.</p>	<p>1. W związku z tym, że w zadnym przypadku zamówienia powyżej 50 tys. zł różnica między oszacowaną wartością zamówienia a kwotą wybranej oferty nie była niższa, niż 1%, <b>ryzyko jest niskie.</b></p> <p>2. W związku z tym, że w zadnym przypadku zamówień poniżej 50 tys. zł rzeczywisty wydatek nie był wyższy, niż wynikało to z przyjętej oferty (bądź z przyjętego kosztorysu zamiennego), <b>ryzyko jest niskie</b></p>	<p>na remonty zarządzanych mieszkań</p> <p>W związku z tym, że mechanizmy kontrolne okazały się skuteczne i adekwatne, odstąpiono od formułowania zaleceń.</p>	

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
Opieszałość w dochodzeniu należności czynszowych w lokalach mieszkalnych	<p>W odbiorze uczestniczy komisja składająca się z kilku inspektorów, wykonawcy i administratora. Wykonanie robót i ilości wykonanych robót potwierdzone są przez inspektora nadzoru w sprawdzanych kosztorysach zamiennych lub powykonawczych.</p> <p>Przyjęta praktyka postępowania polegająca na tym, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pierwsze wezwanie do zapłaty zaległości czynszowej wysyła się po 3 miesiącach zwłoki w opłatach czynszowych. EW co miesiąc dostaje od informatyków roboczy wykaz lokatorów zalegających z opłatami za 3 miesiące i na tej podstawie przygotowuje pierwsze, tzw. systemowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu daje się kolejny miesiąc na wpłatę zaległości.</li> <li>Jeśli przez kolejny miesiąc brak wpłaty (czyli co najmniej po 4 miesiącach), ten sam pracownik EW przygotowuje wypowiedzenie umowy najmu. Jeśli najemca wykazuje wolę uregulowania zaległości, wpłaca część zaległości albo zawiera ugodę, kolejne działania zostają wstrzymane. Jeśli przez</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przyjęte w EW zasady postępowania wobec lokatorów mieszkań zalegających z czynszem okazały się skuteczne na pierwszych etapach postępowania windykacyjnego (wezwania do zapłaty i wypowiadanie umów), ponieważ jasno przepisano osobistą odpowiedzialność za podejmowanie tych działań. Za pewną słabość systemu na tym etapie można natomiast uznać brak adnotacji w systemie informatycznym o dacie wysłania pierwszego wezwania do zapłaty. Daty tej trzeba szukać a osobistych folderach pracownika odpowiedzialnego za te czynności.</li> <li>Na następnym etapie – po wypowiedzeniu umowy najmu, podział obowiązków nie jest już jasny i precyzyjny. Brak indywidualnej odpowiedzialności pracowników EW za terminowe przygotowywanie i przekazywanie przedsądowych wezwań do zapłaty oraz wniosków o eksmisję i zapłatę do DR skutkuje natomiast stwierdzonym brakiem oczekiwanych działań na tym etapie.</li> <li>Inną przyczyną nieprzygotowania wniosków do DR w stwierdzonych przypadkach może być ogrom zadań spoczywających na EW z powodu wieloletnich zaległości powstałych w poprzednim okresie. W tej sytuacji główną troską pracowników Działu jest niedopuszczenie do przedawnienia się starszych należności, niż poddane badaniu</li> </ol>	<p>W związku z tym, że w 7 z 13 przypadków (53,8%) wobec lokatorów, którzy nie regulowali swoich zobowiązań mimo wypowiedzenia umowy najmu, nie skierowano wniosków do DR o eksmisję i zapłatę, <b>ryzyko jest wysokie</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przyjęcie pisemnej procedury prowadzenia windykacji należności czynszowych, w której będą określone terminy podejmowania kolejnych działań w tym procesie oraz zostanie przypisana odpowiedzialność za te działania poszczególnym pracownikom EW. Nowy mechanizm kontrolny ma na celu poprawę terminowości podejmowania tych działań.</li> <li>Kwestią do rozważenia przez kierownictwo ZNK jest ewentualna zmiana organizacyjna polegająca na podporządkowaniu Działu EW Zastępcy Dyrektora ds. Ekonomicznych. Ścisłszy nadzór finansowy mógłby przyczynić się do zwiększenia skuteczności w dochodzeniu należności czynszowych.</li> </ol>	ZNK

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
	<p>miesiąc od wypowiedzenia umowy dłużnik nie wpłaca zaległości – umowa ulega rozwiązaniu.</p> <p>3. Po rozwiązaniu umowy na skutek niezapłacenia czynszu EW występuje do administracji o akta lokatora i przygotowuje przedsądowe wezwanie do zapłaty. Takie wezwanie zawiera termin wpłaty nie krótszy niż 7 dni. Jeśli nadal brak wpłaty – pracownicy EW przygotowują wniosek do radców prawnych o eksmisję i zapłatę. W EW zajmują się tym 3 osoby.</p>	<p>w obecnym audycie z ostatnich 2 lat.</p> <p>4. Na motywacje pracowników EW może mieć wpływ także świadomość, że dochodzona przez ZNK realizacja orzeczeń sądowych o nakazanie opróżnienia lokali nie jest realizowana w egzekucji sądowej ze względu na brak lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych, a tym samym lokatorzy pozostają w tych lokalach nadal nie regulując należnych opłat. Skuteczniejsza realizacja wniosków eksmisyjnych mogłaby więc i tak nie zakończyć się sukcesem, ze względu na brak lokali socjalnych, do których – na podstawie wyroków sądu – powinni być eksmitowani.</p>			
		<b>Wiarygodność sprawozdań</b>			
<p>Sprawozdania nie informują o stopniu realizacji zaplanowanych celów i zadań</p>	<p>1. Obowiązek corocznego raportowania wykonania planu finansowego ZNK.</p> <p>2. Coroczne raportowanie realizacji celów i zadań w ramach kontroli zarządczej.</p> <p>3. Działania nadzorcze GM nad ZNK na podstawie zarządzenia Prezydenta w sprawie zasad i trybu nadzoru nad jednostkami organizacyjnymi miasta (w zakresie zadaniowym, finansowym i kadrowym).</p>	<p>Biorąc pod uwagę, że omawiane zagadnienia wykraczają poza kompetencje samego ZNK postanowiono odstąpić od oceny ryzyka niepełnej wiarygodności sprawozdań oraz przywołanych na wstępie mechanizmów kontrolnych. Nie mniej należy wskazać, że:</p> <p>1) sprawozdania budżetowe oraz – mimo pewnych zastrzeżeń – sprawozdania z realizacji celów i zadań – odnoszą się do przyjętych wcześniej planów i spełniają kryterium wiarygodności;</p> <p>2) w sposób nie do końca przejrzysty podzielono odpowiedzialność właściwą za zasób nieruchomości gminy (między ZNK, WSM i GM, a także LPGK). Prezydent powierzył ZNK zasób nieruchomości nieodpłatnie zarządzanie, nie wyznaczył jednak celów sprawowania zarządu ani nie wskazał innych oczekiwań wobec ZNK, które dałyby się zmierzyć. Nie sposób także oszacować kosztów tego zarządzania wykonywanego na oczekiwanym poziomie.</p> <p>Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym UML nadzór nad ZNK „w zakresie powierzonym przez Prezydenta” sprawuje Wydział GM. Natomiast w zadaniach WSM brak sturmułowań sugerujących nadzór</p>	<p>W celu umożliwienia rozliczalności ZNK z wykonywanych zadań należałoby rozważyć zmianę porozumienia w sprawie powierzenia ZNK gminnego zasobu nieruchomości poprzez przypisanie mu odpowiedzialności za zachowanie tego zasobu w stanie uzgodnionym z właścicielem (Prezydentem). Zmianie tej powinien towarzyszyć szacunek kosztów osiągnięcia zaplanowanych celów, przy uwzględnieniu uzgodnionych mierników (np. kosztów zarządzania dla 1 m<sup>2</sup> zarządzanej powierzchni budynku, lokalu użytkowego oraz mieszkalnego). ZNK powinien cyklicznie raportować o stanie</p>	<p>Kierownik wo UML + GM + ZNK</p>	

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
		<p>tej komórki organizacyjnej nad ZNK. Jest tu mowa o koordynacji realizacji „polityki mieszkaniowej”, o gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym „poprzez wydawanie skierowań do zawarcia umów najmu (...) zmian mieszkań, wyrażania zgody na podnajem lokalu mieszkalnego, legalizacji zamieszkiwania bez tytułu prawnego oraz realizacji wyroków sądowych w sprawach mieszkaniowych”, a także o „współpracy z ZNK w zakresie realizacji polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym i regulowania stanów prawnych lokali mieszkalnych”.</p> <p>Nadzór nad ZNK wykonuje Zastępca Prezydenta ds. inwestycji i Rozwoju, jednak nie nadzoruje on gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, gdyż obowiązki w tym zakresie są przypisane Wydziałowi WSM, który jest usytuowany w innym departamencie i podlega innemu przełożonemu.</p> <p>3) najistotniejszy, uchwalony przez RML Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta, który mógłby być istotnym narzędziem do zarządzania zasobem mieszkaniowym (jako częścią powierzonego ZNK zasobu nieruchomości Gminy), poprzez swój intencyjny charakter, nie spełnia takiej roli. Jego treść nie do końca odpowiada także wymogom ustawy o ochronie praw lokatorów, w której ustalono, że powinien on obejmować m.in. <i>plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata</i>. Tymczasem Program przyjęty przez RML mówi jedynie o potrzebach remontowych oraz zapowiada sporządzanie rocznych planów rzeczowo-finansowych.</p>	powierzonego zasobu.		
Samowolne zajęcia wolnych lokali mieszkalnych	<p>1. Umowy z administratorami budynków i lokali (we wspólnotach mieszkaniowych)</p> <p>2. Stosowana rzadko, ze względu na koszty, ochrona fizyczna przez firmę ochroniarską (np. w nowych budynkach na Felinie w 2014</p>	<b>Ochrona zasobów</b>			
		<p>1. Stosowane przez ZNK mechanizmy kontrolne mające na celu obniżenie ryzyka samowolnych zajęć lokali mieszkalnych nie okazały się wystarczająco skuteczne.</p> <p>Przed wszystkim należy zwrócić uwagę, że system prawny i orzecznictwo sądowe nie ułatwiają właścicielowi ani zarządcy ochrony swojego zasobu mieszkaniowego. Nie mniej</p>	<p>1. W związku z tym, że w 7,7% przypadkach mimo wiedzy o zwolnieniu lokalu nie podjęto działań zabezp., <b>ryzyko jest</b></p>	<p>1. Przygotowując najbliższe przetargi na administrowanie budynkami i lokalami zarządzanymi przez ZNK należy we wzorach umów wzmocnić zapisy obligujące administratorów do ochrony pustostanów i niezwłocznego informowania o zwalnianych mieszkaniach. Administratorzy</p>	ZNK

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
r.)	<p>3. Stosowanie dodatkowych zabezpieczeń – demontaż urządzeń do czasu zawarcia umowy (kucharki, wodomierze, urządzenia sanitarne).</p> <p>4. Komisja ds. samowolnych zajęć lokali (prowadzona przez ZNK) dokonująca wizji lokalnych i żądająca dobrowolnego upuszczenia lokalu.</p> <p>5. Zgłaszanie samowolnych zajęć lokali na policję.</p> <p>6. Kierowanie spraw do sądu na drodze cywilnej o eksmisję.</p>	<p>zarządca nie jest pozbawiony żadnych narzędzi, zwłaszcza w zakresie profilaktyki oraz niezwłocznego i stanowczego reagowania na omawiane zdarzenia.</p> <p>Prawie połowa samowoli wydarzyła się przy braku wiedzy administracji o zwolnieniu lokalu, co świadczy o nieskuteczności kontroli tych lokali ze strony administratorów. W umowach z nimi ZNK zawarł co prawda obowiązki zabezpieczania pustostanów i niezwłocznego informowania o ich zwalnianiu, ale w praktyce nie chronią one zasobu w wystarczający sposób. Obowiązki administratorów zawarte w umowach z ZNK nie wydają się wystarczająco konkretne, a zwłaszcza wystarczająco egzekwowane. Należy także zwrócić uwagę, że podjęte w 2016 r. kontrole wykonywania umów przez administratorów nie dotyczyły tego zagadnienia.</p> <p>2. Nieskuteczność mechanizmów kontrolnych dotyczy przede wszystkim mieszkań o obniżonym standardzie, znajdujących się w starych budynkach o własności gminnej i prywatnej. Szczególny brak skuteczności przeciwdziałania ryzyku samowolnych zajęć dotyczy oddalonego od centrum miasta osiedla socjalnego przy ul. Grygowej, w którym 90% lokali zwolnionych w 2015 i 2016 r. zostało zajętych samowolnie, a w 80% administracja nie znała daty ich zwolnienia przez poprzednich lokatorów. Świadczy to, że gmina, która jest właścicielem tych lokali, nie jest w stanie chronić swoich zasobów. Fakty te wskazują także, że zjawisko samowoli w zasadzie dotyczy niepełnostandardowych zasobów mieszkaniowych, a także jest charakterystyczne dla środowisk o niskich dochodach i o niskim statusie społecznym. Wskazuje to także na inny, społeczny charakter tego zjawiska, które powinno być w tej sytuacji</p>	<p><b>średnie.</b></p> <p>2. W związku z tym, że w 25 przypadkach administratorzy nie poinformowali ZNK i WSM o dacie zwolnienia lokalu, który następnie został zajęty samowolnie, <b>ryzyko jest wysokie.</b></p>	<p>zawierający nowe umowy z ZNK powinni być dzięki temu bardziej zmotywowani do stosowania skuteczniejszych metod zabezpieczania się przez samowolami, niż do tej pory. Niewywiązywanie się z tych obowiązków powinno skutkować naliczaniem kar umownych.</p> <p>2. Kontrole przestrzegania umów przez administratorów powinny objąć również te obowiązki, które dotyczą ochrony pustostanów.</p> <p>3. ZNK w porozumieniu z WSM oraz ewentualnie innymi jednostkami powinien przygotować szczegółowy harmonogram działań dotyczący szybkiego i sprawnego przeprowadzenia operacji zasiedlania nowych mieszkań na Feilinie w lipcu 2017 r. Zaplanowane działania powinny przyczynić się do ograniczenia skali spodziewanych samowolnych zajęć opróżnianych w związku z tą operacją lokali.</p> <p>4. Biorąc pod uwagę doświadczenia Wydziału WSM, gdzie zwiększenie zaangażowania radców prawnych w postępowania sądowe, w tym bezpośrednio uczestnictwo w rozprawach, pozwoliło odwrócić niekorzystną dla właściciela tendencję w orzecznictwie przyznającą większości eksmitowanym uprawnienia do lokalu socjalnego należy rozważyć</p>	<p>ZNK</p> <p>ZNK + WSM</p> <p>ZNK</p>

Ryzyko	Mechanizmy kontrolnie	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
Pogarszanie się stanu technicznego zarządzanych budynków	<p>1. Porozumienie między GM a ZNK o zarządzanie zasobem.</p> <p>2. Coroczne wnioski ZNK o dotacje na remonty do projektu budżetu miasta.</p> <p>3. Powierzenie w Regulaminie Organizacyjnym zadań z zakresu oceny stanu technicznego budynków Działowi TI.</p> <p>4. Powierzenie administratorom budynków w umowach ZNK z 2014 r. przeprowadzania corocznych przeglądów stanu technicznego budynków</p> <p>6. Zlecenie pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków.</p>	<p>zarządzane metodami właściwymi dla tego typu środowisk i zjawisk.</p> <p>1. Średnia ocena ryzyka nie ukazuje rzeczywistego, negatywnego stanu technicznego budynków, a jedynie dynamikę w tym zakresie. Negatywny stan techniczny poszczególnych elementów budynków w większości przypadków między 2008/9 a 2013/14 r. (86,7%) nie uległ zmianie. Ukazuje to bardzo trudną sytuację, która utrzymuje się od dłuższego czasu. Ani umowy z administratorami, ani zlecane kontrole 5-letnie nie są w stanie poprawić tego stanu rzeczy.</p> <p>2. Jednocześnie należy zauważyć, że w blisko połowie budynków w 2013/14 r. więcej elementów oceniono wyżej, niż w poprzedniej kontroli, choć trudno ocenić, czy wynika to z faktycznej poprawy sytuacji, czy z różnic w metodyce oceniania przez wykonawców.</p> <p>3. Sposób formułowania ocen stanu technicznego w protokołach znacznie utrudnia dokonywanie porównań oraz podsumowań. Może to oznaczać, że sposób przeprowadzania zamówień publicznych na te kontrole wymaga zmian.</p> <p>4. Skala wieloletnich zaniechań remontowych budynków zarządzanych przez ZNK, powoduje, że trudno znaleźć proste rozwiązania.</p>	<p>Ponieważ w 31% ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynków uległa pogorszeniu, <b>ryzyko jest średnie</b></p>	<p>możliwości podobnych działań ze strony DR w ZNK.</p> <p>1. Przygotowując najbliższe zlecenia oceny stanu technicznego budynków należy doprecyzować wymagania wobec wykonawców dotyczące ocenianych elementów budynków i sposobu formułowania ocen, by w dłuższej perspektywie móc je wykorzystać do analiz porównawczych.</p> <p>2. Na podstawie ocen stanu technicznego budynków ZNK powinien stworzyć bazę informacji w systemie informatycznym, pozwalającej na tworzenie raportów i podsumowań.</p> <p>3. Należy oszacować koszty niezbędnych remontów w budynkach, w których przeważają negatywne oceny stanu technicznego w szczególności tych elementów, które wpływają bezpośrednio na bezpieczeństwo użytkowników (jak stropy, dachy, ściany konstrukcyjne, odwodnienie) i przedstawić je Wydziałowi GM, jako komórce nadzorującej oraz Zastępcy Prezydenta ds. inwestycji i Rozwoju, w celu zaplanowania realnego programu poprawy stanu technicznego i zmniejszenia ryzyka awarii. Program ten w przyszłości powinien zostać włączony do kolejnego wieloletniego programu gospodarowania zasobem</p>	<p>ZNK</p> <p>ZNK</p> <p>Kierownik wo UML + ZNK + GM</p>

Ryzyko	Mechanizmy kontrolne	Ustalenia	Ocena ryzyka	Zalecenia	Adresat zaleceń
				mieszkańcowym Gminy (na lata 2019-2013).	
<b>Przestrzeganie wartości etycznych</b>					
Na etapie przeglądu wstępnego uznano, że ryzyka dotyczące przestrzegania wartości etycznych są przez ZNK skutecznie minimalizowane do poziomu akceptowalnego, w związku z czym odstąpiono od ich testowania					
<b>Skuteczność i efektywność przepływu informacji</b>					
Na etapie przeglądu wstępnego uznano, że ryzyka dotyczące skuteczności i efektywności przepływu informacji są przez ZNK skutecznie minimalizowane do poziomu akceptowalnego, w związku z czym odstąpiono od ich testowania					
<b>Zarządzanie ryzykiem</b>					
Na etapie przeglądu wstępnego uznano, że ryzyka dotyczące formalnego zarządzania ryzykiem są przez ZNK skutecznie minimalizowane do poziomu akceptowalnego, w związku z czym odstąpiono od ich testowania					

### III. Opinia w sprawie adekwatności, skuteczności i efektywności kontroli zarządczej

Oceniając poziom adekwatności, skuteczności i efektywności kontroli zarządczej w ZNK, w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi, wzięto pod uwagę 7 celów kontroli zarządczej, o których mowa w art 68 ust. 2 ustawy o finansach publicznych.

Do oceny zastosowano klasyfikację zbieżną z przyjętą w kwestionariuszach o stanie kontroli zarządczej składanych przez dyrektorów jednostek organizacyjnych Miasta, gdzie A oznacza funkcjonowanie kontroli zarządczej w stopniu wystarczającym, B – w stopniu ograniczonym a C – gdy kontrola zarządcza nie funkcjonuje.

Lp.	Obiekt audytu – cel kontroli zarządczej	Ogólna ocena ryzyka	ocena
1	Zgodność działalności z przepisami prawa oraz procedurami wewnętrznymi	niskie	A
2	Skuteczność i efektywność działania	średnie	B
3	Wiarygodność sprawozdań	Odstąpiono od oceny	
4	Ochrona zasobów	średnie	B
5	Przestrzeganie i promowanie wartości etycznych	niskie	A
6	Efektywność i skuteczność przepływu informacji	niskie	A
7	Zarządzanie ryzykiem	niskie	A

Dla wydania opinii o stanie kontroli zarządczej w obszarze objętym audytem wewnętrznym stosuje się następujące założenia:

- 1) **poziom A** – kontrola zarządcza funkcjonuje w stopniu wystarczającym, jeżeli:
  - w odniesieniu do żadnego z celów kontroli zarządczej nie wydano oceny żadnego z ryzyk na poziomie C (mogą być oceny na poziomie A lub B)
  - lub nie wydano oceny na poziomie B w odniesieniu do skuteczności i efektywności działania albo zgodności działalności z prawem i ochroną zasobów (łącznie),
- 2) **poziom B** – kontrola zarządcza funkcjonuje w stopniu ograniczonym, jeśli:
  - przy ocenianych celach kontroli zarządczej wydano przynajmniej jedną ocenę na poziomie C,
  - lub gdy wydano oceny na poziomie B w odniesieniu do skuteczności i efektywności działania albo zgodności działalności z prawem i ochroną zasobów,
- 3) **poziom C** – kontrola zarządcza nie funkcjonuje, jeżeli w każdym z ocenianych celów kontroli zarządczej wydano łączną ocenę na poziomie C.

Stosując ww. klasyfikację ocen, audytor wydaje opinię, że w ZNK, w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy, adekwatna, skuteczna i efektywna kontrola zarządcza funkcjonuje w stopniu ograniczonym (poziom B<sub>1</sub>).

Audytor wewnętrzny dziękuje dyrekcji i pracownikom ZNK za dobrą współpracę i zrozumienie celów audytu wewnętrznego.