

URZĄD MIASTA LUBLIN
WYDZIAŁ AUDYTU I KONTROLI

ZNK Sekretariat WPLYNEŁO	
Dnia 2011-03-30	
L.dz.	zał. podpis.



PROTOKÓŁ KONTROLI
ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH
W LUBLINIE

Lublin, marzec 2011

Jednostka kontrolowana: Zarząd Nieruchomości Komunalnych
ul. Grodzka 12, Lublin

Przedmiot kontroli: Wdrożenie przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych wniosków i zaleceń z przeprowadzonych kontroli NIK i AK, dotyczących zarządzania lokalami stanowiącymi własność Miasta Lublin.

Okres objęty kontrolą: II półrocze 2010 r. - I kwartał 2011 r.

Kontrolę przeprowadził: Grzegorz Tymecki – inspektor Wydziału Audytu i Kontroli UM Lublin w dniach 21.03 – 28.03.2011 r. na podstawie upoważnienia nr 10/2011 z dnia 14.03.2011 r.

Ustaleń kontroli dokonano przy zastosowaniu następujących przepisów prawnych:

1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 261 poz 2603 ze zm);
2. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 31 poz 226);
3. uchwały Rady Miasta Lublin nr 1028/XLII/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny.
4. zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin nr 378/2006 z dnia 9 sierpnia 2006 r. w sprawie wytycznych do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin zwanymi dalej Wytycznymi.
5. zarządzenia Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych nr 7 z dnia 27 lipca 2010 r. w sprawie wprowadzenia do stosowania procedury windykacyjnej ustalającej tryb postępowania dochodzenia roszczeń finansowych i prowadzenia windykacji należności w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zwanym dalej procedurą windykacyjną.

I. Część ogólna.

Kontrola przeprowadzona w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych, (zwanym dalej ZNK) w 2010 r. przez Wydział Audytu i Kontroli UM Lublin (zwany dalej AK) miała na celu weryfikację m.in. realizacji zaleceń pokontrolnych z 2008r.¹(załącznik nr 1), wydanych w wyniku negatywnej oceny dochodzenia przez ZNK należności finansowych i prowadzenia windykacji należności od dłużników z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży i miejsc reklamowych.

¹Wystąpienie pokontrolne znak AK/K/ 0914/1-20/08 z dn. 04.07.2008 r.



Podczas kontroli AK w 2010 r., stwierdzono prawidłowe zrealizowanie przez ZNK 3 z 8 zaleceń z wystąpienia pokontrolnego z 2008 r. dotyczących:

- zalecenia nr 3 - wynajmowania lokali użytkowych, garaży i miejsc reklamowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- zalecenia nr 4 - ustalania stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych zgodnie z uchwałą Rady Miasta i zarządzeniami Prezydenta Miasta;
- zalecenia nr 8 - przeprowadzenia procedury naboru na wolne stanowisko Kierownika Referatu Windykacji w trybie ustawy o pracownikach samorządowych.

Pozostałe, poniższe zalecenia były w trakcie realizacji:

- nr 1. Opracowania planu działań, mającego na celu odzyskanie należnych ZNK kwot oraz odzyskanie zadłużonych lokali, przede wszystkim lokali użytkowych, garaży i miejsc reklamowych.
- nr 2. Prowadzenia systematycznych i bieżących czynności wynikających z obowiązujących procedur, zmierzające do windykacji należności oraz skutecznego dochodzenia roszczeń od dłużników ZNK.
- nr 5. Doprowadzenia do wykonania eksmisji użytkowników lokali użytkowych, garaży i miejsc reklamowych, którzy po rozwiązaniu umowy najmu użytkują przedmiotowe lokale, nie posiadając tytułu prawnego.
- nr 6. Podejmowania decyzji o umorzeniach z zadłużeń zgodnie z [...] procedurami obowiązującymi w ZNK.
- nr 7. Egzekwowania od pracowników referatów lokali użytkowych i windykacji rzetelnego wykonywania powierzonych im obowiązków służbowych.

Szczegółowy opis stwierdzonych nieprawidłowości zawiera protokół z kontroli znak AK.K.I.0914-21/10.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w ZNK w dniach 21.10 – 22.11.2010 r., kontrolę zawierania i realizacji umów najmu, dzierżawy, użytkowania i użyczenia lokali stanowiących własność Miasta Lublin w latach 2008 – 2010.

NIK wydała negatywną ocenę² działań ZNK w zakresie zawierania i realizacji umów dotyczących oddawania do korzystania lokali użytkowych i wniosła o :

1. stosowanie Wytocznych w zakresie sporządzania i publikowania wykazów lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu lub oddania w dzierżawę, prowadzenia przetargów pisemnych oraz corocznej waloryzacji czynszów;
2. egzekwowanie od oferentów spełnienia warunków przetargowych, zawartych w ogłoszeniach o przetargach, w zakresie obowiązku przedłożenia wymaganej dokumentacji;
3. przestrzeganie przy zawieraniu umów w trybie bezprzetargowym czasu trwania umowy określonego w zarządzeniach Prezydenta Miasta Lublin;
4. konsekwentne podejmowanie dalszych czynności windykacyjnych w terminach określonych w kierowanej do dłużników korespondencji.

W odpowiedzi na ww. wystąpienie dyrektor ZNK p. Henryk Łacek poinformował NIK o wykonaniu wniosków pokontrolnych tj. cyt:

²Wystąpienie pokontrolne NIK nr LLU-4112-01-02/2010 z dn. 13.12.2010 r.

UZ

Ad 1. [...] poleciłem sporządzenie nowego Regulaminu Postępowania Przetargowego uwzględniającego wszystkie uwagi i wnioski zawarte zarówno w protokole kontroli jaki w zaleceniach pokontrolnych i Wytycznych. Regulamin zostanie przyjęty w formie Zarządzenia Dyrektora ZNK i wprowadzony w życie.

Kierownik Referatu Lokali użytkowych otrzymał polecenie dokonania zmian w umowach z najemcami lokali użytkowych polegających na dopisaniu punktu o bezwzględny stosowaniu corocznej waloryzacji czynszu o wskaźnik inflacji. Poleciłem dokonać rewaloryzacji czynszu w lokalach użytkowych o wskaźnik inflacji za rok 2008 – 2009.

Ad 2, 3. Zobowiązałem Komisję Przetargową oraz pracowników do bezwzględnego egzekwowania od oferentów warunków przetargowych zawartych w ogłoszeniach w zakresie wymaganej dokumentacji oraz przestrzegania warunków najmu przy zawieraniu umów w trybie bezprzetargowym.

Ad 4. Uczuliłem i zobowiązałem pracowników Referatu Lokali Użytkowych i Referatu Windykacji do konsekwentnych działań przy podejmowaniu czynności windykacyjnych.

II. Część szczegółowa.

W związku z wydanymi przez NIK wnioskami pokontrolnymi oraz niewykonanymi zaleceniami AK opisanymi powyżej, sprawdzono:

1. Efektywność działań windykacyjnych i eksmisyjnych prowadzonych przez ZNK w stosunku do najemców lokali użytkowych garaży i reklam, zwanych dalej łącznie lokalami użytkowymi, podjęte w I kwartale 2011 r.
2. Sposób zabezpieczenia wykonania umów stosowany w umowach najmu lokali użytkowych.
3. Terminowość oraz kompletność działań windykacyjnych dotyczących należności wymagalnych z umów najmu.

Ad. 1. Efektywność działań windykacyjnych i eksmisyjnych prowadzonych przez ZNK.

Analiza zadłużenia lokali użytkowych z tytułu należności czynszowych na dzień 31.12.2010 r.:

	Zadłużenie do 3 m – cy (zł)	Zadłużenie od 3 do 6 m – cy (zł)	Zadłużenie ponad 6 m- cy (zł)	Lokale odebrane najemcom (sprawa w sądzie lub ugoda) (zł)	Razem na 31.12.2010 r. (zł)
Liczba lokali, garaży, reklam	388	28	35	206	657
Stan należności na 31.12.2010 r.	383 244,39	74 029,63	325 270,81	1 681 723,07	2 464 267,90
Stan odsetek ogółem	77 524,40	8 580,53	67 964,15	2 073 658,64	2 227 727,72
Zaległości	29 861,37	22 262,93	18 711,67	15 388,37	86 224,34

rozłożone na raty					
Odsetki od zaległości rozłożonych na raty	7 271,13	1 660,00	2 928,98	14 847,56	26 707,67

Dla porównania, poniżej przedstawiono zmianę stanu zadłużenia lokali użytkowych, (szczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 2) w okresie 3 lat:

	Razem na 31.12.2010 r.	Razem na 31.12.2009 r.	Razem na 31.12.2008 r.	Zmiana koł.(2 - 4):4
1	2	3	4	5
Liczba zadłużonych lokali, garaży, reklam	657	758	844	- 22%
Stan należności głównej (zł)	2 464 267,90	2 266 768,08	2 135 361,38	+ 15%
Stan odsetek ogółem (zł)	2 227 727,72	1 989 511,62	1 829 404,88	+ 21%
liczba ugód	32	54	42	
kwota należności (z odsetkami) objętej ugodami w danym roku (zł)	336 010,35	528 880,59	397 062,37	-15%
Zaległości rozłożone na raty, objęte ugodami (zł)	86 224,34	228 793,25	104 032,52	- 17%
Odsetki od zaległości rozłożonych na raty (zł)	26 707,67	52 310,00	48 976,20	- 45%
Łącznie (należność główna, odsetki i koszty sądowe) (zł)	4 917 934,61	4 466 109,61	4 154 845,80	+15%

Analiza powyżej zamieszczonych danych wykazała spadek liczby zadłużonych lokali o 187 lokali, przy wzroście stanu należności głównej o 328 906 zł, w ciągu 3 lat.

Kierownik referatu windykacji p. Waldemar Walczyk wyjaśnił, iż na wzrost należności głównej wpływało m.in. zwiększenie przypisu należności, poprzez podwyżki czynszów i opłat o 870 308,07 zł w skali ostatniego roku.

Z zestawienia wynika, iż nastąpił spadek należności objętych ugodą w skali poszczególnych lat (- 66,4% w 2010 r., - 53,1% w 2009 r., - 38,5% w 2008 r.), jednakże stałe powiększanie się należności głównej oraz należności odsetkowej (która jest zawieszana w przypadku zawarcia ugody) może świadczyć, iż na wzrost zadłużenia lokali użytkowych główny wpływ mają należności nieobjęte ugodą.

Stwierdzenie, czy statystyczny spadek zadłużenia objętego ugodami spowodowany jest regularnym spłacaniem rat przez dłużników, czy też zerwaniem ugody i wymagalnością całości zadłużenia, wymaga szczegółowego i czasochłonnego przeglądu ściągłości należności ugodowych w poszczególnych latach.

CR



W związku ze zmianami w procedurze windykacyjnej wprowadzonymi w połowie 2010 r. zarządzeniem dyrektora nr 7 i przejęciem obowiązków związanych z umowami przez Referat Windykacji, kontrolujący zweryfikował efektywność wszystkich umów zawartych przez Referat Windykacji w IV kwartale 2010 r. Szczegóły na str. 13 protokołu kontroli.

Jednym z zaleceń pokontrolnych wydanym w 2008 r. przez AK było opracowanie przez ZNK planu działań, mającego na celu odzyskanie należnych kwot oraz odzyskanie zadłużonych lokali, przede wszystkim lokali użytkowych, garaży i miejsc reklamowych.

- Przedstawiony kontrolującemu plan, opracowany w 2008 r. (załącznik nr 3) zawierał jedynie opis czynności windykacyjnych prowadzonych przez ZNK w stosunku do dłużników.
- Ww. plan nie spełnia standardów kontroli finansowej dla sektora finansów publicznych³ obowiązujących w 2008 r. z powodu:
 - braku określonych jasno celów i zadań;
 - braku wyznaczonych wskaźników lub kryteriów służących monitorowaniu realizacji celów i zadań;

Czynności windykacyjne Referatu Windykacji przed wszczęciem postępowania sądowego.

Wg obowiązującej w ZNK procedury windykacyjnej, do obowiązków Referatu Windykacji zwanym dalej EW w stosunku do lokali użytkowych należało:

- dokonanie comiesięcznej analizy stanu zaległości czynszowych;
- kierowanie do dłużników wezwania do zapłaty;
- zawieranie umowy na spłatę zaległości oraz wyrażenie zgody na przesunięcie terminu płatności;
- zgłoszenie dłużnika do KRD;
- wypowiedzenie i rozwiązanie umowy najmu wyłącznie z powodu zaległości gdy kwota zadłużenia przekracza sumę dwóch pełnych okresów płatności;
- wezwanie ostateczne do dobrowolnego uregulowania zaległości – wezwanie do zapłaty, które zamyka etap ściągania należności bez udziału sądu;
- prowadzi postępowanie umorzeniowe.

Szczegółową weryfikacją objęto działania EW wobec 14 najemców lokali użytkowych z zadłużeniem mniejszym niż 3 miesięczny przypis czynszowy wg stanu na 31.12.2010 r. (próba 3,6 % lokali zadłużonych powyżej 1 tys. zł. wybranych z ogólnej liczby 388 lokali użytkowych z zadłużeniem mniejszym niż 3 miesiące (załącznik nr 4)).

³standardy stanowią załącznik do komunikatu Ministra Finansów nr 13 z dnia 30.06.2006 r.

Zestawienie działań EW wobec najemców lokali użytkowych z zadł. > niż 3 mies.

Lp.	nr. ewidencji lokalu	Bilans otwarcia w zł 01.01.11	Bilans zamknięcia w zł 25.03.11	wezwanie do zapłaty	Rozwiązanie umowy	Uгода	Uwagi
1.	12030077	12 762,15	16 386	15.11.2010	20.01.2011	01.02.2011	spłata rat bez bieżących czynszów, zwiększenie zadłużenia
2.	13030011	1 934,64	1 098,78	15.11.2010	20.01.2011	brak	Pomimo rozwiązania umowy, lokal nadal zajmowany przez dłużnika, opłacającego czynsze w wys. z nieobowiązującej umowy najmu.
3.	13030275	2 971,24	4 776,35	31.08.2010 20.01.2011	brak	brak	brak wpłat tytułem zadłużenia, niepełny czynsz bieżący zwiększający zadł.
4.	13030290	42 916,24	43 314,35	31.08.2010	brak	brak	brak wpłat tytułem zadłużenia, dłużnik opłaca bieżący czynsz
5.	13030295	6 824,39	3 140,95	15.11.2010	-----	03.2011	-----
6.	1303220	1068,86	2 854,76	15.11.2010 20.01.2010	23.03.2011	brak	brak reakcji dłużnika na monity ZNK
7.	15030150	28 935,80	59 508,47	16.03.2011	brak	brak	nieregularne i niepełne wpłaty czynszu powodujące znaczny wzrost zadłużenia
8.	17030175	6 328,65	6 443,35	13.09.2010 18.03.2011	brak	brak	Nieregularne i niepełne wpłaty czynszu, zwiększający zadłużenia, brak spłaty zadłużenia
9.	15230051	1 019,61	2 031,83	16.11.2010 16.03.2011	brak	brak	j.w.
10.	13220097	1 112,41	405,06	brak	brak	brak	-----
11.	13230195	7 200	6 519,72	brak	brak	01.2011	-----
12.	14030356	5 863,14	10 006,11	16.03.2011	brak	brak	nieregularne i niepełne wpłaty czynszu, zwiększające zadłużenie. brak spłaty zadłużenia.
13.	16030389	7 563,45 10 270,61	15 736,77 8 458,16	17.11.2010 17.03.2011	brak	03.06.2009	nieregularne i niepełne wpłaty czynszu zwiększające

							zadłużenie. Raty ugody spłacane prawidłowo
14.	12020022	3 721,86	85,57	brak	brak	brak	Czynsz i zadłużenie spłacane prawidłowo
Razem		140 493,04	180 766,23				
Wzrost zadłużenia o:			+ 40 273,19				

Szczegółowy stan kont poniższych dłużników stanowią załącznik nr 5

1. Nr ewidencyjny lokalu: 12030077

Przypis za 01.01.2011 – 3 409,02 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r. :

zaległości czynszowe 11 235,68 zł, zaległości odsetkowe 1 526,47 zł

- 15.11.2010 r. - wezwanie do zapłaty
- 20.01.2011 r. - rozwiązanie umowy (anulowane w wyniku ugody)
- 31.01.2011r. - wniosek dłużnika o raty
- 31.01.2011 r. - wpłata czynszu w wys. 7 186,60 zł
- 01.02.2011 r. - ugoda
- 09.02.2011 r. - wpłata raty zgodnie z ugoda – 1 000 zł
- 11.03.2011 r. - wpłata raty zgodnie z ugoda - 1 000 zł

Bilans zamknięcia na 22.03.2011 r.:

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 10 930,62 zł

korekty przypisu + 1 683,60 zł

Wpłacono 3 mies: 9 186,60 zł

zaległości czynszowe – 8 605,49 zł, zaległości odsetkowe 74,52 zł

zaległości objęte ugoda - 6 058,04 zł, zaległości odsetkowe 1 647,96 zł

Uwagi: Dłużnik realizuje spłatę ratalną ugody lecz nie płaci bieżącego czynszu

2. Nr ewidencyjny lokalu: 13030011

Przypis za 01.01.2011 r. – 888,84 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011r.:

zaległości czynszowe 1 865,09 zł, zaległości odsetkowe 69,55 zł

- 15.11.2010 r. - wezwanie do zapłaty
- 20.01.2011 r. - rozwiązanie umowy
- 28.01.2011 r. - wpłata czynszu 882,83 zł
- 28.02.2011 r. - wpłata czynszu 121,78 zł
- 02.03.2011 r. - wpłata czynszu 880,95 zł

Bilans zamknięcia na 22.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies: 968,36 zł

Korekty przypisu + 29,83 zł

Wpłacono 3 mies: 1 885,56 zł

Zaległości czynszowe 977, 72 zł, zaległości odsetkowe 121,06 zł

Uwagi: Pomimo rozwiązania umowy w styczniu, lokal nadal zajmowany przez dłużnika, płacącego bieżące czynsz w wys. z nieobowiązującej umowy najmu.

3. Nr. ewidencyjny lokalu: 13030275

Przypis za 01.01.2011 r. - 1 349,48 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.:

zaległości czynszowe 2 854, 03 zł, zaległości odsetkowe 117,21 zł

- 31.08.2010 r. - wezwanie do zapłaty
- 20.01.2010 r. - wezwanie do zapłaty
- 21.01.2011 r. - wpłata czynszu 1 200 zł.
- 22.02.2011 r. - wpłata czynszu 1 200 zł.

Bilans zamknięcia na 22.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies: 4 050,13 zł

korekty przypisu + 51,15 zł

Wpłacono 3 mies: 2 400 zł

Zaległości czynszowe 4 555,31 zł, zaległości odsetkowe 221,04 zł

Uwagi: Brak wpłat na poczet zadłużenia, dłużnik bieżąco płaci niepełny czynsz (miesięczna różnica: 149zł), co powoduje zwiększenie należności.

4. Nr. ewidencyjny lokalu: 13030290

Przypis za 01.01.2011 r. - 16 859, 67 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.:

Zaległości czynszowe 35 457, 84, zł, zaległości odsetkowe 117,21 zł

- 31.08.2010 r. - wezwanie do zapłaty
- 21.01.2011 r. - wpłata czynszu 16 900,75 zł
- 07.02.2011 r. - wpłata czynszu 18 814,67 zł
- 08.03.2011 r. - wpłata czynszu 17 496,01 zł

Bilans zamknięcia na 22.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies: 50 965,65 zł

korekty przypisu + 1 756,33 zł

Wpłacono 3 mies.: 53 211, 43 zł

CR

Zaległości czynszowe 34 968,39 zł, zaległości odsetkowe 8 345,96 zł

Uwagi: Dłużnik terminowo opłaca bieżący czynsz, brak działań zmniejszających zadłużenie.

5. Nr ewidencyjny lokalu 13030295

Przypis za 01.01.2011 r. - brak (lokal opróżniony)

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.:

Zaległości czynszowe 6 553,38 zł, zaległości odsetkowe 271,01 zł

- 15.11.2010 r. - wezwanie do zapłaty
- 09.02.2011 r. - wpłata dłużnika 3 170 zł
- 09.03.2011 r. - wpłata dłużnika 628,19 zł
- marzec 2011 r. - zawarcie ugody z dłużnikiem

Bilans zamknięcia na 25.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 0 zł

Wpłacono 3 mies.: 3 798,59 zł

Zaległości czynszowe 2 754,79, zaległości odsetkowe 386,14 zł

Uwagi: Dłużnik wywiązuje się z podpisanej ugody i terminowo spłaca raty.

6. Nr ewidencyjny lokalu 13030220

Przypis za 01.01.2011 - 590,57 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.:

Zaległości czynszowe 946,75 zł, zaległości odsetkowe 122,11 zł

- 15.11.2010 r. wezwanie do zapłaty
- 20.01.2011 r. wezwanie do zapłaty
- 23.03.2011 r. rozwiązanie umowy

Bilans zamknięcia na 25.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies. 1 775,89 zł

Wpłacono 3 mies. 0 zł

Zaległości czynszowe 2 672,90 zł, zaległości odsetkowe 181,86 zł

Uwagi: Brak reakcji dłużnika na monity ZNK.

7. Nr ewidencyjny lokalu 15030150

Przypis za 01.01.2011 r. - 29 542,93 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.

Zaległości czynszowe 28 763,38 zł, zaległości odsetkowe 172,42 zł

- 28.01.2011 r. wpłata czynszu 11 905,99 zł
- 24.01.2011 r. wpłata czynszu 14 000 zł

- 01.02.2011 r. wpłata czynszu 3 000 zł
- 02.02.2011 r. wpłata czynszu 1 889,39 zł
- 02.02.2011 r. wpłata czynszu 4 601,29 zł
- 04.02.2011 r. wpłata czynszu 10 000 zł
- 08.02.2011 r. wpłata czynszu 28,17 zł
- 22.02.2011 r. wpłata czynszu 8 000 zł
- 22.02.2011 r. wpłata czynszu 7 000 zł
- 16.03.2011 r. wezwanie do zapłaty

Bilans zamknięcia na 20.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies. 90 148,45 zł

Korekty przypisu + 5 522,23 zł

Wpłacono 3 mies: 65 967,77 zł

Zaległości czynszowe: 58 466 zł, zaległości odsetkowe 1 042,18 zł

Uwagi: Dłużnik wpłaca czynsz w niepełnej wysokości, co powoduje znaczny wzrost zadłużenia.

8. Nr ewidencyjny lokalu 17030175

Przypis za 01.01.2011r.: 2 668,93 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011r:

Zaległości czynszowe: 5 774,19 zł, zaległości odsetkowe 554,46 zł

- 13.09.2010 r. wezwanie do zapłaty
- 31.01.2011 r. wpłata czynszu 3 507,35 zł
- 04.02.2011 r. wpłata czynszu 18,30 zł
- 01.03.2011 r. wpłata czynszu 3 694,74 zł
- 18.03.2011 r. wezwanie do zapłaty
- 21.03.2011 r. wpłata czynszu 2 740 zł

Bilans zamknięcia na 25.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 8 802,83 zł

Korekty przypisu + 1 077,34 zł

Wpłacono 3 mies.: 9 960,88 zł

Zaległości czynszowe: 5 693,48 zł, zaległości odsetkowe 749,87 zł

Uwagi: Dłużnik nieregularnie opłaca bieżący czynsz. Zaległość płatnicza nie jest spłacana.

9. Nr ewidencyjny lokalu 15230051

Przypis za 01.01.2011 r.: 482,59 zł

CR

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.

Zaległości czynszowe: 941,66 zł, zaległości odsetkowe: 77,95 zł

- 16.11.2010 r. wezwanie do zapłaty
- 10.02.2011r. wpłata czynszu 480 zł
- 16.03.2011 r. wezwanie do zapłaty

Bilans zamknięcia na 25.03.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 1 447,98 zł

Wpłacono 3 mies.: 480 zł

Zaległości czynszowe: 1 909,64 zł, zaległości odsetkowe 122,19 zł

Uwagi: j.w.

10. Nr ewidencyjny lokalu 13230195

Przypis za 01.01.2011 r.: 1 782,35 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.

Zaległości czynszowe: 1 112,41 zł

- 31.01.2011r. wpłata czynszu 1 517,31 zł
- 31.01.2011 r. wpłata czynszu 1 851,12 zł
- 31.01.2011 r. wpłata czynszu 1 782,35 zł
- 24.02.2011 r. wpłata czynszu 3 876,86 zł
- 24.02.2011 r. wpłata czynszu 1 782,35 zł
- 22.03.2011 r. wpłata czynszu 4 063,38 zł

Bilans zamknięcia na 25.02.2011 r.

Ogółem bieżący przypis za 3 mies: 7 628,08 zł

Korekty przypisu + 6 133,04 zł

Wpłacono 3 mies.: 14 468,47 zł

Zaległości czynszowe 405,06 zł

Uwagi: Dłużnik na bieżąco opłaca czynsz i spłaca zadłużenie.

11. Nr ewidencyjny lokalu 13230195

Przypis za 01.12.2010 r. 400,49 zł lokal sprzedany

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.

Zaległości czynszowe 400,49 zł, zaległości odsetkowe 42 097,75 zł

Zgodnie z ugodą zawartą z dłużnikiem w styczniu 2011 r. zawieszono do dn. 31.01.2014 r. spłatę zaległości odsetkowych w wys. 34 896,75 zł. Ugoda obejmowała kwotę 7 200 zł do spłaty w ratach.

- 11.02.2011 r. wpłata raty 200 zł

- 04.03.2011 r. wpłata raty 200 zł

Bilans zamknięcia

Ogółem bieżący przypis za 3 mies. 0 zł

Wpłacono 3 mies.: 400 zł

Zaległości odsetkowe: 6 800 zł

Uwagi: Dłużnik prawidłowo realizuje spłatę rat, zgodnie z ugodą.

12. Nr ewidencyjny lokalu 14030356

Przypis za 01.01.2011 r. 2 250,72 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.

Zaległości czynszowe 5 686,64 zł, zaległości odsetkowe 176,50 zł

- 04.01.2011 r. wpłata czynszu 3 126,15 zł

- 16.03.2011 r. wpłata czynszu 3 091,13 zł

- 16.03.2011 r. wezwanie do zapłaty

Bilans zamknięcia:

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 7 727,67 zł

Korekty przypisu + 2 410,41 zł

Wpłacono 3 mies.: 6 217,28 zł

Zaległości czynszowe 9 607,44 zł, zaległości odsetkowe 398,67 zł

Uwagi: Nieregularne i niepełne wpłaty czynszu powodujące zwiększenie zadłużenia.

13. Nr ewidencyjny lokalu 16030389 - 609

Przypis za 01.01.2011r. 6 887,75 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011r.

Zaległości czynszowe 7 335,93, zaległości odsetkowe 227,52 zł

Zaległości objęte ugodą 9 245,94 zł, zaległości odsetkowe 1 024,67 zł

- 17.11.2010 r. wezwanie do zapłaty

- 17.01.2011 r. wpłata raty

- 07.02.2011 r. wpłata czynszu 7 335,93 zł

- 15.02.2011 r. wpłata raty 604,15 zł

- 08.03.2011 r. wpłata czynszu 6 887,75 zł

- 08.03.2011 r. wpłata czynszu 431,67 zł

- 16.03.2011 r. wpłata raty 604,15 zł

- 17.03.2011 r. wezwanie do zapłaty

Bilans zamknięcia na 25.03.2011 r.:

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 21 201,74 zł

Korekty przypisu + 1 287,12 zł

Wpłacono 3 mies.: 16 467,80 zł

Zaległości czynszowe 15 169,44 zł, zaległości odsetkowe 567,33 zł

Zaległości objęte ugodą 7 433,49zł, zaległości odsetkowe 1024,67 zł

Uwagi: Czynsz wpłacany w niepełnej wysokości, co powoduje zwiększenie zaległości. Raty ugody płacone prawidłowo.

14. Nr ewidencyjny lokalu 12020022

Przypis za 01.01.2011 r. 1 450,36 zł

Bilans otwarcia na 01.01.2011 r.

Zaległości czynszowe 3 471,44 zł, zaległości odsetkowe 250,42 zł

- 09.02.2011 r. wpłata czynszu 5 722,91 zł
- 28.02.2011 r. wpłata odsetek 288,75 zł
- 09.03.2011 r. wpłata czynszu 1 164,87 zł
- 24.03.2011 r. wpłata czynszu 720,93 zł

Bilans zamknięcia na 2011r. :

Ogółem bieżący przypis za 3 mies.: 2 132,96 zł

korekta przypisu + 1 654,50 zł

Wpłacono 3 mies. 7 608,71 zł

Zaległości czynszowe 61,06 zł, zaległości odsetkowe 24,51 zł

Uwagi: Czynsz i zaległości spłacane prawidłowo.

Realizacja wszystkich ugód zawartych z dłużnikami w IV kwartale 2010 r. (dotyczy lokali użytkowych).

Analiza realizacji ugód, dokonana na podstawie zestawienia rejestru ugód z 2010 r. (załącznik nr 6), ze stanami finansowymi kont dłużników(załącznik nr 7):

Lp.	Nr ewidencyjny	Data ugody	Kwota objęta ugodą (z odsetkami i kosztami sądowymi) (zł)	Stan zadłużenia z tyt ugody na 22.03.11 (zł)	Terminowa spłata rat	Uwagi
1.	18230171	16.09.2010	15 895,48	13 413,14	+	brak
2.	16030083	27.09.2010	3 838 koszty sądowe	0	+	ugoda zrealizowana, należność główna i odsetki w wys 8 852 zostały umorzone w 03.2011r.
3.		20.10.2010	15 869,27	X	-	ugoda niezrealizowana,

	11830372					brak reakcji EW z powodu procedury umorzenia długu
		19.01.2011	7 200 odroczenie spł. kwoty 8 239,47 do 2014 r.	6 800	+	Nowa ugoda w dn. 19.01.2011r.
4.	11030231	21.10.2010	1 650,25	1 196,11	+	-----
5.	18030266	21.10.2010	1 535,13	1 295	-	brak spłaty raty za 11.10, 02.11 i 03.11, brak wezwania do zapłaty.
6.	17030581	19.10.2010	7 219,31	1 916,72	+	raty spłacane terminowo, od 01.01.11 niepełna spłata bieżących czynszów - powstała zaległość 4 674,80 na dzień 23.03.11
7.	15020063	15.11.2010	16 404,61	10 493,90	+	Raty spłacane terminowo, brak wpłaty czynszu w 01.01.11 zaległość na 23.03 3 673,36
Razem zaległość objęta ugodami			53 742,78	35 114,87		
Spłacona zaległość				18 627,91		
Bieżące zadłużenie powstałe w 2 zajmowanych lokalach, objętych ugodami						8 348,16

- Wszystkie sprawdzone ugody, zostały zawarte na umotywowane wnioski dłużników, co było zgodne z uchwałą RM nr 1087/XLIII/2010 regulującą zasady udzielania ulg w spłacie należności.
- Brak dokumentowania przeprowadzonego przez EW postępowania wyjaśniającego, wymaganego w §2 ust 3 ww uchwały 1028/XLII/2006, uniemożliwia sprawdzenie weryfikacji przez EW zasadności wniosków.

Kierownik EW wyjaśnił cyt (załącznik nr 8):

Przed zawarciem ugody sprawdzana jest historia płatności dłużnika tj. terminowość wpłat, czy miał wcześniejsze ugody, jak długo trwają problemy z płatnościami, jaka jest przyczyna tych problemów. Efektem podjętego postępowania wyjaśniającego jest decyzja o zawarciu ugody lub odmowie jej zawarcia. Przed podpisaniem ugody wymagana jest jednorazowa wpłata w wysokości nie mniejszej niż dwukrotność czynszu. Postępowanie takie odbywa się zawsze w obecności dłużnika w siedzibie ZNK.

- 5 z 7 dłużników regularnie spłaca raty.
- 2 dłużników zajmujących lokale i spłacających raty, posiada zaległości w bieżących płatnościach.

Ad poz nr 3.

- Dłużnik w dniu podpisania umowy 20.10.2010 r. złożył podanie do Prezydenta o umorzenie należności. Odmowa umorzenia w dn. 17.11.2010 r.
- Podanie dłużnika o umorzenie należności skierowane do dyrektora ZNK w dn. 02.12.2010 r. Odmowa dyrektora w dn 27.12. 2010 r.
- Podpisanie nowej umowy w dn. 19.01.2011 r. przewidującej zmniejszoną ratę (200 zł). Kierownik EW w tym samym dniu sporządził notatkę służbową, z której wynika, iż zawarcie nowej umowy zostało polecone mu przez dyrektora ZNK.
- Do dnia zawarcia nowej umowy w dn. 19.01.2011 r. raty obowiązującej umowy nie były spłacane przez dłużnika. Kierownik EW wyjaśnił, iż brak reakcji EW na powyższe, wynikał z rozpatrywania wniosków dłużnika o umorzenie długu skierowane do Prezydenta (20.10.10) i Dyrektora ZNK (02.12.10).

Ad.2 Zabezpieczenie należności wynikających z umów najmu lokali użytkowych.

Wg § 8 Wytycznych (obowiązujących od 2006 r.) do wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości cyt:

1. *Tytułem zabezpieczenia interesów wdzierżawiającego, zaleca się pobranie od przedsiębiorców kaucji w wys. 2 – miesięcznego czynszu dzierżawnego lub weksła, własnego „in blanco” bez protestu, ewentualnie złożenie przez dzierżawcę oświadczenia w formie aktu notarialnego [...], w którym podda się on egzekucji z art. 777 K.p.c. co do wydania lokalu i zapłaty należności.*

Wg § 11 wytycznych cyt:

2. *Umowa powinna zawierać w szczególności:*
13) Zapis o ewentualnym zabezpieczeniu roszczeń Wdzierżawiającego względem dzierżawcy, określenie formy tego zabezpieczenia i warunków jego realizacji.

- W 2009 r. ZNK rozwiązał z najemcami 3 umowy.
- W 2010 r. ZNK rozwiązał z najemcami 21 umów, z czego 19 umów z 2010 r. rozwiązano w okresie od sierpnia do grudnia 2010 r.
- Wysoki wzrost wypowiedzeń związany był z przejęciem w sierpniu 2010 r. czynności windykacyjnych prowadzonych przez Referat Lokali Użytkowych przez Referat Windykacji (nowa procedura windykacyjna wprowadzona zarządzeniem Dyrektora ZNK nr 7 z dnia 27 lipca 2010 r.)

cz



Przegląd egzekwowania zabezpieczenia przewidzianego w umowach najmu lokali użytkowych, rozwiązanych w 2010 r. z powodu zaległości płatniczych najemcy (załącznik nr 9).

Lp.	Nr ew lokalu	Data zawarcia umowy	Pow. lokalu (m2)	Wys. czynszu mies. (zł)	Wys. kaucji (zł)	Data wypowiedzenia umowy	Zaliczenie kaucji na poczet długów
1.	140302339	18.06.2009	59,83	875,91	1 800	26.07.2010	+ 1 869,49 (+odsetki) 14.09.2010
2.	130200474	29.01.2010	24,33	149,90	brak	31.10.2010	X
3.	150200197	19.11.2007	128	938,42	brak	31.10.2010	X
4.	150200200	14.10.2009	256,63	1 158,43	brak	31.10.2010	X
5.	170303971	02.11.1990	279,72	3 911,36	brak	31.10.2010	X
6.	152300360	03.12.2001	78,57	1 063,03	brak	31.11.2010	X

- Brak należytego zabezpieczenia spłaty należności czynszowych w badanych umowach najmu.
- Jedynie 1 umowa zawierała zabezpieczenie tj wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg, stanowi kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego. W przypadku występowania zaległości w opłatach po ustaniu stosunku najmu, najemca upoważnia wynajmującego (ZNK) do potrącenia należności z kaucji do pełnej jej wysokości.

Kierownik Referatu Lokali Użytkowych p. Iwona Walczyna wyjaśniła (załącznik nr 10) cyt.:

Wszystkie wymienione lokale, (które nie zawierały zabezpieczenia) zostały wynajęte w trybie bezprzetargowym. 3 umowy zostały zawarte w drodze bezprzetargowej z organizacjami pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności statutowej na podstawie stosownych zarządzeń Prezydenta Miasta Lublin. Prezydent w zarządzeniach nie określił konieczności pobrania kaucji zabezpieczającej, nie przewidziano tego również w trakcie negocjacji stawek czynszu przeprowadzonych przez Zespół Negocjacyjny, a żadne inne przepisy nie narzucają takiego obowiązku dla najemców będących organizacją pożytku publicznego. Wytyczne [...] nie precyzują obowiązku pobierania kaucji zabezpieczającej w stosunku do organizacji pożytku publ.[...]

ZNK pismem ELU/MW/13842/2006 z dnia 10.10.2006 r. (załącznik nr...) kierowanym do Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin, zwrócił się z prośbą o uwzględnienie w pracach Zespołu Negocjacyjnego powołanego w celu ustalania stawek czynszu za lokale i garaże wynajmowane w drodze bezprzetargowej, zabezpieczenia należności wynajmującego w sytuacji gdy najemca zalega z opłatami za czynsz i świadczenia. Do dnia dzisiejszego ZNK nie otrzyma żadnych wytycznych w tej sprawie.

Reasumując – ZNK nie pobiera kaucji zabezpieczających od najemców, którzy uzyskują prawo do lokalu w drodze bezprzetargowej na podstawie stosownego

CZ



zarządzenia Prezydenta bądź uchwały Rady Miasta. Jest to niezależne od ZNK – ZNK wykonuje wyłącznie polecenia Prezydenta zgodnie z obowiązującymi zarządzeniami i procedurą.

P. Iwona Walczyna wyjaśniła również, iż cyt. Pozostałe 2 umowy zawarte w drodze bezprzetargowej, przed wejściem w życie ww Wytycznych. Obowiązujące przepisy nie narzucały obowiązku pobierania kaucji zabezpieczającej.

Ad. 3. Terminowość oraz kompletność działań windykacyjnych dotyczących należności wymagalnych z umów najmu lokali.

Czynności windykacyjne wobec najemców lokali mieszkaniowych i użytkowych związane z przygotowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego oraz postępowanie sądowe zmierzające do odzyskania długu.

Wg. pkt. 5.2. procedury windykacyjnej cyt.

Referat Windykacji po wyczerpaniu wszystkich możliwości negocjacyjnych w kontaktach z dłużnikiem, braku realizacji ugody [...] oraz braku reakcji na wezwanie do zapłaty, sporządza i przekazuje do Zespołu Radców Prawnych (zwanych dalej ZRP) wnioski o skierowanie pozwu do sądu o zapłatę i eksmisję z kompletem dokumentów, które wg EW są dowodem w danej sprawie.

Sprawdzono postępowania dotyczące nast. dłużników:

Lp	Nr. ew.	Data wezw. do zapł.	Rodzaj wniosku	Data wniosku	Data pozwu	Nakaz zapł/ klauzula wykonalności	Uwagi
Lokale mieszkalne (próbna 13,5 % z 37 wniosków o przygotowanie pozwów o zapłatę skierowanych do Radców w I kwartale 2010r. (załącznik nr 11)).							
1.	12011894	15.05.2009	nakaz zapłaty	06.01.2010	25.01.2010	05.02.2010 15.03.2010	brak wpłat od 05.09
			eksmisja	04.01.2010	-		
			egzekucja komornicza	23.03.2010	02.06.2010 umorzenie		
2.	12010937	07.04.2009	nakaz zapłaty	02.02.2010	26.02.2010	11.03.2010 30.04.2010	nieregularne wpłaty od wezwania
			eksmisja	05.02.2010	29.11.2010		
			egzekucja komornicza	06.05.2010	w toku		wpłata 400zł
3.	13012570	07.04.2009	nakaz zapłaty	17.02.2010	25.02.2010	10.03.2010 30.04.2010	brak wpłat
			eksmisja	-	-		
			egzekucja komornicza	06.05.2010	30.12.2010 umorzona		

4.	18210877	11.03.2009	nakaz zapłaty	03.03.2010	09.04.2010	08.06.2010 29.10.2010	brak wpłat
			eksmisja	07.06.2010	-		
			egzekucja komornicza	08.11.2010	w toku		
5.	14013133	18.03.2009	nakaz zapłaty	10.03.2010	19.03.2010	31.03.2010 05.05.2010	brak wpłat
			eksmisja	22.02.2010	----->	ugoda z dn 05.05.2010 wpłata 1320 06.10 wpłata 1000	
			egzekucja komornicza	14.02.2011	w toku		

lokale użytkowe (próba 33% z 12 wniosków o przygotowanie pozwów o zapłatę skierowanych do Radców w 2010 r.)

1.	13030004	22.01.2010	nakaz zapłaty	16.03.2010	X	X	uzyskano od 03.10 - 750zł zadłużenie bieżące 7223,46
			eksmisja	16.03.2010	29.11.2010	08.02.2011	lokal dalej zajmowany
			egzekucja komornicza	X	X	X	X
2.	17230027	16.07.2010	nakaz zapłaty	06.08.2010	X	X	uzyskano 2500zł zadłużenie bieżące 22 950,45
			eksmisja	06.08.2010	27.12.2010	14.03.2011	lokal dalej zajmowany
			egzekucja komornicza	X	X	X	X
3.	16030019	16.07.2010	nakaz zapłaty	08.09.2010	X	X	uzyskano 7919,19 zadłużenie bieżące 7056,27
			eksmisja	08.09.2010	30.11.2010	07.03.2011	lokal dalej zajmowany
			egzekucja komornicza	X	X	X	X
4.	16030132	16.07.2010	nakaz	19.10.2010	X	X	uzyskano 0

			zapłaty				zadłużenie bieżące 26 624,83
			eksmisja	X	X	X	lokal zwolniony 30.06.2003 zawarto ugody
			egzekucja komornicza	X	X	X	X

Szczegółowy stan kont powyższych dłużników stanowi załącznik nr 12.

Wykaz wszystkich pozwów o zapłatę za okres 2010.01.01 – 2010.12.31 (lokale użytkowe) przygotowanych przez Zespół Radców Prawnych (załącznik nr 13).

Lp.	nr ewidencyjny	data wniosku EW o sporządzenie pozwu	data pozwu
1.	12030300	20.10.2008	15.01.2010
2.	18230171	25.11.2008	26.05.2010
3.	14030040	14.08.2008	24.06.2010
4.	18230106	19.06.2009	14.07.2010
5.	11030481	04.12.2009	21.07.2010
6.	14030008	01.06.2009	21.07.2010
7.	14030241	04.12.2009	04.08.2010
8.	19020021	27.11.2008	29.09.2010

Lokale mieszkalne:

- Z powyższego zestawienia wynika, iż od momentu wysłania do dłużnika ostatniego wezwania do zapłaty do skierowania przez EW wniosku do ZRP o pozew, upłynęło od 6 miesięcy do 1 roku.

Kierownik EW wyjaśnił przyczyny ww. długiego przedziału czasowego (załącznik nr 14) cyt:

- *Wezwanie do zapłaty ma miesięczny termin płatności.*
- *Do roku 2009 wypowiedzenie umowy najmu dotyczyło głównego najemcy lokalu. Od 2009 r. Sądy wymagają pisemnych wypowiedzeń w stosunku do każdej osoby pełnoletniej zamieszkującej w danym lokalu. Wypowiedzenie umowy na początku miesiąca jest skuteczne w ostatnim dniu nast. miesiąca (2 miesiące)*
- *Ewentualne ugody zawierane z dłużnikiem przerywające proces windykacyjny, każdorazowo prowadzone są wcześniej działania przygotowawcze polegające m.in. na wyznaczeniu terminu jednorazowej wpłaty wymaganej przed zawarciem ugody jak również ustalenie wysokości rat.*
- *Opieszałość administracji w przekazywaniu tzw. akt lokatorskich mimo wielokrotnych monitów pisemnych i telefonicznych ze strony EW.*

- *Trudności w uzyskaniu numeru PESEL dłużnika, niezbędnego do dalszych czynności egzekucyjnych.*
- *Zatrudnienie w EW wynosiło w latach 2009 – 2010 5,5 etatu, ilość i różnorodność zadań wykonywanych w EW wymuszało taką organizację pracy, że bezpośrednio przygotowaniem wniosków o pozew zajmowało się tylko 2 osoby. Wzrost zatrudnienia od 02.02.2011 o 1 etat umożliwi przyspieszenie w składaniu wniosków do Radców Prawnych.*
- *Procedura związana z dopisaniem dłużnika do Krajowego Rejestru Długów, z którym ZNK jest związany umową od 11.2008 roku – to kolejne 2 miesiące.*
- *ZNK od momentu zakończenia czynności przedsądowych (od złożenia wniosku EW do ER o wystąpienie przeciwko dłużnikowi na drogę sądową) kierował pozwy i wnioski w postępowaniu sądowym bez zbędnej zwłoki.*
- *Wszystkie podjęte czynności windykacyjne przeciwko dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne są mało efektywne przede wszystkim z powodu braków środków na pokrycie przez dłużników zadłużenia.*

Lokale użytkowe:

- *Zespół Radców prawnych nie realizuje na bieżąco wniosków EW o przygotowanie pozwu o zapłatę. Z powyższego zestawienia wynika, iż pozwy przygotowywane są przez ZRP po upływie roku od daty wniosku Referatu Windykacji.*

Radca Prawny p. Teresa Szaniawska wyjaśniła zwłokę między skierowaniem pozwu a wnioskiem o pozew cyt.

Pozwy o zapłatę czy o nakazanie opróżnienia lokalu użytkowego w przeważającej większości są kierowane w postępowaniu gospodarczym. Jest to bardzo istotne z uwagi na przepisy szczególne dotyczące tego postępowania. Przede wszystkim na uwadze mieć należy przepis art. 479[12] §1 k.p.c. który nakazuje powodowi (tzn. Gminie Lublin reprezentowanej przez ZNK) podanie już w pozwie wszystkich twierdzeń oraz dowodów na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania. Z tych względów dokumenty złożone do skierowania na drogę postępowania sądowego wymagają bardzo dokładnej weryfikacji a często także uzupełniania. Nadto, zgodnie z postanowieniem § 2 tego przepisu, przy złożeniu pozwu należy dołączyć odpis wezwania do dobrowolnego spełnienia żądania wraz dowodem doręczenia oraz odpisy pism świadczących o próbie wyjaśnienia spornych kwestii w drodze rokowań. Są to okoliczności, które nie pozwalają na „natychmiastowe” kierowanie pozwu. Każda sprawa wymaga indywidualnego podejścia i nie może być traktowana „taśmowo”. Podnieść także należy, że radcowie prawni uczestniczą w posiedzeniach sądu i często nie jest to jedno posiedzenie lecz kilka wymagających również składania pism procesowych nie mówiąc o konieczności przygotowania się do rozprawy.

W tym miejscu należałoby wskazać zakres obowiązków radcy prawnego wynikający z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych. Rolą radcy prawnego jest szeroko rozumiane świadczenie pomocy prawnej, w której kierowanie pozwów jest jednym z elementów.

- *Ww. wyjaśnienia nie znajdują uzasadnienia, ponieważ:*

02



- procedura windykacyjna obowiązująca w ZNK nakłada obowiązek przygotowania pełnej dokumentacji, niezbędnej do wszczęcia postępowania sądowego na Referat Windykacji a nie na Zespół Radców Prawnych.
- Z wyjaśnień pracowników EW wynika, iż Wnioski o pozwy kierowane są do Radców, dopiero po skompletowaniu (wymienionych szczegółowo w procedurze windykacyjnej) wszystkich wymaganych dokumentów.
- Kierownik Referatu Windykacji, pismem EW/10 z dn. 14.05.2010 r. (załącznik nr 16) zwrócił się do ZRP o wyjaśnienie etapu postępowania 23 wniosków o pozwy skierowanych do ZRP w 2008 i 2009 r. Pismo pozostało bez odpowiedzi ze strony ZRP.

Na tym niniejszy protokół zakończono.

Protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Dyrektor Zarządu Nieruchomości Komunalnych został poinformowany o prawach wynikających z procedury przeprowadzania kontroli, wprowadzonej zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 680/2010 z dnia 28 września 2010 r., tj. o tym, że:

- w terminie 3 dni od daty otrzymania protokołu kontroli kierownik jednostki kontrolowanej parafuje każdą ze stron protokołu kontroli oraz podpisuje ostatnią stronę wraz z podaniem miejsca i daty dokonania tej czynności. (§ 15 ust. 4)
- przysługującym mu prawie zgłoszenia przeprowadzającemu kontrolę pisemnych umotywowanych zastrzeżeń, co do treści ustaleń zawartych w protokole kontroli, w ciągu 7 dni roboczych od daty podpisania protokołu (§ 17 ust. 1).
- prawie odmowy podpisania protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia w terminie 7 dni roboczych od dnia jego otrzymania pisemnego uzasadnienia przyczyn tej odmowy (§ 16 ust. 1).
- odmowa podpisania protokołu kontroli nie stanowi przeszkody do wszczęcia postępowania pokontrolnego (§ 16 ust. 3).

Kontrolujący

INSPEKTOR

Grzegorz Tymecki
.....
Grzegorz Tymecki.....

Lublin, dnia

Dyrektor
Zarządu Nieruchomości Komunalnych

[Signature]
.....

5.04.2010