

**REGULAMIN ORGANIZACYJNY
Zarządu Budynków Komunalnych
w Krakowie**

ROZDZIAŁ I

PODSTAWY, CEL , PRZEDMIOT DZIAŁANIA ZBK

§ 1.

Zarząd Budynków Komunalnych, zwany dalej „ZBK”, jest jednostką organizacyjną Gminy Miejskiej Kraków, działającą w formie jednostki budżetowej w oparciu o Uchwałę Nr LV/534/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2004 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).

§ 2.

1. ZBK nie posiada osobowości prawnej i działa na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych oraz przepisach wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy
2. Siedziba jednostki znajduje się w Krakowie, a działalność statutowa prowadzona jest pod adresem os. Złotej Jesieni 14.
3. ZBK oznaczony jest statystycznym numerem identyfikacyjnym 350768365.

§ 3.

1. Przedmiotem działania ZBK jest zwykły zarząd budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi własność lub współwłasność:
 - 1) Gminy Miejskiej Kraków,
 - 2) Skarbu Państwa – na podstawie odrębnych przepisów,
 - 3) osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora,
 - 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach także innych podmiotów niż wymienione w pkt 1-3 po uzyskaniu dla każdej nieruchomości zgody Prezydenta Miasta Krakowa.
2. ZBK wykonuje inne zadania zlecane przez organy Gminy Miejskiej Kraków pod warunkiem zapewnienia przez zleceniodawcę odpowiednich środków finansowych.
3. ZBK realizuje swoje zadania na podstawie rocznego planu finansowego zatwierdzonego przez Dyrektora ZBK oraz zaakceptowanego przez Dyrektora Wydziału Budżetu Miasta zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie szczegółowego zakresu i środków nadzoru merytorycznego i finansowego nad działalnością ZBK w Krakowie.

4. Prezydent Miasta Krakowa:
 - 1) określa kierunki działania ZBK,
 - 2) dokonuje oceny pracy,
 - 3) kontroluje działalność ZBK,
 - 4) wydaje zarządzenia, polecenia i pisma okólne dotyczące działalności ZBK.
5. ZBK rozpatruje skargi i wnioski z zakresu swojej działalności, z zachowaniem przepisów kodeksu postępowania administracyjnego.

ROZDZIAŁ II

STRUKTURA ORGANIZACYJNA ZBK, ZAKRESY DZIAŁANIA I ODPOWIEDZIALNOŚCI

§ 4.

1. Schemat organizacyjny ustala zależność służbową poszczególnych pionów, referatów i zespołów oraz przedmiotowy podział zadań dla Dyrektora jednostki, zastępców Dyrektora, kierowników i koordynatorów komórek organizacyjnych w zakresie kierowania, zarządzania, nadzoru, koordynacji wewnętrznej i odpowiedzialności.
2. Graficznym wyrazem struktury organizacyjnej jednostki jest schemat organizacyjny, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Dla zapewnienia prawidłowego zarządzania jednostką wyodrębnia się następujące piony organizacyjne, poprzez które Dyrektor ZBK kieruje jednostką:
 - 1) pion Dyrektora ZBK,
 - 2) pion Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji,
 - 3) pion Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych,
 - 4) pion Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych.
4. Podstawowymi komórkami organizacyjnymi ZBK są: referat i zespół.
5. Kierownicy i koordynatorzy poszczególnych komórek organizacyjnych zobowiązani są do ustalania indywidualnych zakresów czynności podległych pracownikom w taki sposób, by suma zadań i obowiązków wyczerpywała ustalony dla danego referatu lub zespołu, ogólny zakres działania i odpowiedzialności.
6. Zakresy czynności pracowników zatwierdza Dyrektor ZBK.
7. Kierownik i koordynator odpowiada za prawidłowe funkcjonowanie referatu lub zespołu i za należyte wykonywanie obowiązków zatrudnionych w nim pracowników.
8. Dla zapewnienia prawidłowego działania ZBK kierownicy i koordynatorzy wszystkich referatów i zespołów zobowiązani są:
 - 1) zabezpieczyć ciągłość kierowania referatem i zespołem na wypadek czasowej nieobecności w porozumieniu ze swymi przełożonymi, o czym powiadamiają podległych pracowników,

- 2) zabezpieczyć ciągłość pracy na stanowiskach im podległych przez ustalenie zastępstw w miejsce pracowników nieobecnych,
- 3) przekazywać stanowiska w razie zmian osobowych w formie protokolarnej, w miarę możliwości przy udziale zdającego i odbierającego.

§ 5.

DYREKTOR - DN

1. Na czele ZBK stoi Dyrektor zatrudniony przez Prezydenta Miasta Krakowa.
2. Zwierzchnikiem służbowym Dyrektora ZBK jest Prezydent Miasta Krakowa.
3. Nawiązanie stosunku pracy z Dyrektorem ZBK następuje na podstawie umowy o pracę po zaopiniowaniu kandydatury przez Dyrektora wydziału właściwego ds. mieszkalnictwa UMK.
4. Dyrektor kieruje ZBK i reprezentuje go na zewnątrz, podejmuje samodzielnie decyzje w zakresie ustalonym planem rzeczowo-finansowym.
5. Dyrektor ZBK działa w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa przez Prezydenta Miasta Krakowa.
6. W razie nieobecności Dyrektora, bieżącą działalnością jednostki kieruje i reprezentuje ją na zewnątrz w kolejności:
 - 1) Zastępca Dyrektora do spraw Eksploatacji,
 - 2) Zastępca Dyrektora do spraw Technicznych,
 - 3) Zastępca Dyrektora do spraw Finansowych,
 - 4) Główny Księgowy.
7. Dyrektor ZBK wydaje:
 - 1) zarządzenia wewnętrzne regulujące problemy wymagające trwałych ustaleń i jednolitości działania,
 - 2) polecenia służbowe regulujące bieżące problemy, wymagające doraźnego ustalenia celu działania i sposobu jego osiągnięcia,
 - 3) pisma okólne, w szczególności przekazujące informacje, wyjaśnienia, interpretacje przepisów.
8. Do podstawowych uprawnień i obowiązków Dyrektora należy w szczególności:
 - 1) ustalenie wewnętrznej organizacji pracy ZBK, a zwłaszcza określenie zakresu obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych,
 - 2) należyte zabezpieczenie powierzonego majątku oraz ustalenie pracowników odpowiedzialnych materialnie za powierzony majątek oraz rzetelne, celowe i legalne gospodarowanie mieniem ZBK,
 - 3) zorganizowanie systemu kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego, ochrony mienia oraz zasad prowadzenia rachunkowości,
 - 4) wydatkowanie środków publicznych na realizację zadań w sposób celowy i oszczędny,

- 5) składanie w imieniu ZBK oświadczeń woli w zakresie spraw i zobowiązań finansowych do wysokości kwot określonych w zatwierdzonym planie rzeczowo-finansowym,
 - 6) wykonywanie obowiązków pracodawcy wobec pracowników ZBK,
 - 7) zapewnienie przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, zabezpieczenia przeciwpożarowego, zarządzania kryzysowego, obrony cywilnej i tajemnicy służbowej, a także wprowadzenie odpowiednich procedur,
 - 8) terminowe załatwianie skarg, wniosków i interwencji wpływających do ZBK.
9. Dyrektor ZBK jest upoważniony do zaciągania zobowiązań finansowych w ramach posiadanych środków określonych w zatwierdzonym planie rzeczowo – finansowym.
10. W pionie Dyrektora ZBK znajdują się:
- 1) Referat Organizacyjny,
 - 2) Referat Kadr, Płac i Szkoleń,
 - 3) Referat Zamówień Publicznych,
 - 4) Zespół Prawny,
 - 5) Zespół Audytu Wewnętrznego,
 - 6) Zespół Kontroli Wewnętrznej.

§ 6.

ZASTĘPCY DYREKTORA ORAZ GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zastępcy Dyrektora oraz Główny Księgowy stosownie do zakresu działania:

- 1) rozstrzygają w sprawach według właściwości i podpisują pisma oraz dokumenty z nich wynikające z wyłączeniem decyzji administracyjnych, decyzji kadrowych i decyzji organizacyjnych wewnętrznych,
- 2) parafują pisma w sprawach zastrzeżonych do podpisu Dyrektora ZBK,
- 3) organizują pracę i sprawują nadzór merytoryczny nad podległymi im referatami i zespołami,
- 4) występują z wnioskami organizacyjnymi dotyczącymi działalności ich pionów w ZBK,
- 5) występują do właściwych organów administracji publicznej lub przedsiębiorców w sprawach właściwych do ich zakresów działania i wymagających uzgodnień lub współpracy z tymi organami i przedsiębiorcami,
- 6) zajmują w imieniu Dyrektora ZBK merytoryczne stanowisko i wydają opinie w sprawach należących do zakresu ich działania lub zleczanych im doraźnie,
- 7) uczestniczą w kreowaniu i prowadzeniu polityki informacyjnej dotyczącej działania Jednostki,
- 8) nadzorują realizację planu finansowego w podległych pionach.

§ 7.

ZASTĘPCA DYREKTORA DO SPRAW EKSPLOATACJI - DE

1. Zastępcę Dyrektora do spraw Eksploatacji zatrudnia Dyrektor ZBK po zaakceptowaniu kandydatury przez Prezydenta Miasta Krakowa.

2. Zastępca Dyrektora do spraw Eksploatacji działa w ramach powierzonego mu zakresu obowiązków oraz uprawnień i odpowiada przed Dyrektorem ZBK.
3. Zastępca Dyrektora do spraw Eksploatacji organizuje i nadzoruje prace podległych mu referatów i zespołów, ponosi odpowiedzialność za ich organizację i działanie, podlega służbowo Dyrektorowi ZBK.
4. Do podstawowych uprawnień i obowiązków Zastępcy Dyrektora do spraw Eksploatacji należą w szczególności:
 - 1) realizowanie zarządzeń i poleceń Dyrektora ZBK w ramach określonych przepisami prawa,
 - 2) wnioskowanie i opiniowanie zmian personalnych, nagród, premii i kar dyscyplinarnych oraz przeszerogowań pracowników w podległych komórkach organizacyjnych,
 - 3) nadzór nad zadaniami z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów,
 - 4) nadzór nad zadaniami z zakresu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych do czasu przekazania im zarządu,
 - 5) nadzór nad zadaniami w zakresie pełnienia roli wynajmującego w lokalach będących w zasobie ZBK,
 - 6) nadzór nad zadaniami wykonywanymi w związku z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami,
 - 7) nadzór nad zadaniami w zakresie najmu lokali użytkowych,
 - 8) nadzór nad zadaniami z zakresu zarządzania lokalami służby zdrowia,
 - 9) nadzór nad zadaniami w zakresie zarządzania obiektami fortecznymi,
 - 10) nadzór nad prawidłowością zawieranych umów oraz ich realizacją w zakresie dotyczącym pracy podległych referatów i zespołów,
 - 11) opiniowanie przygotowanych projektów przepisów wewnętrznych, wydawanych przez Dyrektora jednostki w szczególności w zakresie dotyczącym obiegu dokumentów księgowych, zasad prowadzenia inwentaryzacji,
 - 12) przygotowywanie i wnioskowanie projektów przepisów wewnętrznych, wydawanych przez Dyrektora ZBK w zakresie funkcjonowania jednostki oraz poprawy wykonywania zadań przez podległe komórki organizacyjne.
5. W pionie Zastępcy Dyrektora do spraw Eksploatacji znajdują się:
 - 1) Referat Eksploatacji,
 - 2) Referat Wynajmu Lokali Użytkowych,
 - 3) Zespół ds. Zarządzania Lokalami Służby Zdrowia i Fortami.

§ 8.

ZASTĘPCA DYREKTORA DO SPRAW TECHNICZNYCH - DT

1. Zastępcę Dyrektora do spraw Technicznych zatrudnia Dyrektor ZBK po zaakceptowaniu kandydatury przez Prezydenta Miasta Krakowa.
2. Zastępca Dyrektora do spraw Technicznych działa w ramach powierzonego mu zakresu obowiązków oraz uprawnień i odpowiada przed Dyrektorem ZBK.
3. Zastępca Dyrektora do spraw Technicznych organizuje i nadzoruje prace podległych mu referatów i zespołów, ponosi odpowiedzialność za ich organizację i działanie, podlega służbowo Dyrektorowi ZBK.
4. Do podstawowych uprawnień i obowiązków Zastępcy Dyrektora do spraw Technicznych należą w szczególności:

- 1) realizowanie zarządzeń i poleceń Dyrektora ZBK w ramach określonych przepisami prawa,
 - 2) wnioskowanie i opiniowanie zmian personalnych, nagród, premii i kar dyscyplinarnych oraz przeszeregowań pracowników w podległych komórkach organizacyjnych,
 - 3) nadzór nad zadaniami z zakresu prac organizacyjnych i kontroli realizacji spraw technicznych,
 - 4) nadzór nad zadaniami z zakresu planowania prac remontowych,
 - 5) nadzór nad zadaniami z zakresu przygotowania, realizacji i nadzoru wykonania prac remontowych i inwestycyjnych,
 - 6) nadzór nad zadaniami z zakresu sprawozdawczości z działalności, w tym sporządzanie sprawozdań z realizacji remontów i inwestycji,
 - 7) nadzór nad zadaniami z zakresu typowania prac remontowych oraz uczestnictwa w komisjach w sprawie orzecznictwa technicznego,
 - 8) nadzór nad zadaniami wykonywanymi w związku z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami przez ZBK,
 - 9) nadzór nad zadaniami z zakresu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych do czasu przekazania im zarządu,
 - 10) nadzór nad zadaniami w zakresie pełnienia roli wynajmującego w lokalach będących w zasobie ZBK,
 - 11) nadzór nad zadaniami w zakresie sprzedaży Zespołu ds. Sprzedaży Lokali i Garaży,
 - 12) nadzór nad prawidłowością zawieranych umów oraz ich realizacją w zakresie dotyczącym pracy podległych referatów i zespołów,
 - 13) opiniowanie przygotowanych projektów przepisów wewnętrznych, wydawanych przez Dyrektora jednostki w szczególności w zakresie dotyczącym obiegu dokumentów księgowych, zasad prowadzenia inwentaryzacji,
 - 14) przygotowywanie i wnioskowanie projektów przepisów wewnętrznych, wydawanych przez Dyrektora ZBK w zakresie funkcjonowania jednostki oraz poprawy wykonywania zadań przez podległe komórki organizacyjne.
5. W pionie Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych znajdują się:
- 1) Referat Techniczny,
 - 2) Zespół Sprzedaży Lokali i Garaży.

§ 9.

ZASTĘPCA DYREKTORA DO SPRAW FINANSOWYCH - DF

1. Zastępcę Dyrektora do spraw Finansowych zatrudnia Dyrektor ZBK po zaakceptowaniu kandydatury przez Prezydenta Miasta Krakowa.
2. Zastępca Dyrektora do spraw Finansowych działa w ramach powierzonego mu zakresu obowiązków oraz uprawnień i odpowiada przed Dyrektorem ZBK.
3. Zastępca Dyrektora do spraw Finansowych organizuje i nadzoruje prace podległych mu referatów i zespołów, ponosi odpowiedzialność za ich organizację i działanie, podlega służbowo Dyrektorowi ZBK.
4. Do podstawowych uprawnień i obowiązków Zastępcy Dyrektora do spraw Finansowych należą w szczególności:

- 1) realizowanie zarządzeń i poleceń Dyrektora ZBK w ramach określonych przepisami prawa,
 - 2) nadzór nad prowadzeniem rachunkowości i gospodarki finansowej ZBK,
 - 3) nadzór i koordynacja nad zadaniami z zakresu realizacji budżetu jednostki, sprawozdawczości oraz analiz ekonomicznych,
 - 4) nadzór i koordynacja nad opracowywaniem planów rzeczowo-finansowych jednostki,
 - 5) nadzór i kontrola nad właściwym administrowaniem i zabezpieczeniem mienia jednostki w zakresie nadzorowanych komórek organizacyjnych,
 - 6) nadzór nad prawidłowością i terminowością sporządzania deklaracji podatkowych, sprawozdań finansowych,
 - 7) organizacja obiegu dokumentów finansowych i jego nadzór,
 - 8) nadzór nad wykorzystywaniem i rozliczaniem środków własnych, dotacji z budżetu i innych środków będących w ZBK,
 - 9) nadzór nad prawidłowym sporządzaniem, przyjmowaniem, archiwizowaniem i kontrolą dokumentów księgowych,
 - 10) nadzór nad bieżącym i prawidłowym prowadzeniem księgowości i sprawozdawczości finansowej,
 - 11) nadzór nad całokształtem prac z zakresu rachunkowości, wykonywanych przez poszczególne komórki organizacyjne ZBK,
 - 12) wnioskowanie i opiniowanie zmian personalnych, nagród, premii i kar dyscyplinarnych oraz przeszerogowań pracowników w podległych komórkach organizacyjnych,
 - 13) przygotowywanie i wnioskowanie projektów przepisów wewnętrznych, wydawanych przez Dyrektora ZBK w zakresie dotyczącym prowadzenia rachunkowości, w szczególności zakładowego planu kont, obiegu dokumentów księgowych, zasad prowadzenia inwentaryzacji, itp.,
 - 14) wnioskowanie i opiniowanie przygotowanych projektów przepisów wewnętrznych, wydawanych przez Dyrektora ZBK w zakresie funkcjonowania jednostki oraz poprawy wykonywania zadań przez podległe komórki organizacyjne,
 - 15) nadzór nad zadaniami księgowo – finansowymi z zakresu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych do czasu przekazania im zarządu,
 - 16) nadzór nad zadaniami księgowo – finansowymi w zakresie pełnienia roli wynajmującego w lokalach będących w zasobie ZBK,
 - 17) nadzór nad zadaniami księgowo – finansowymi wykonywanymi przez ZBK w związku z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami.
5. W pionie Zastępcy Dyrektora do spraw Finansowych znajdują się:
- 1) Referat Finansowo-Księgowy,
 - 2) Referat Czyszów,
 - 3) Referat Windykacji,
 - 4) Zespół Planowania i Analiz.

§ 10.

GLÓWNY KSIĘGOWY - FG

1. Głównego Księgowego zatrudnia Dyrektor ZBK po zaopiniowaniu kandydatury przez Skarbnika Miasta Krakowa.
2. Główny Księgowy podlega bezpośrednio Zastępcy Dyrektora do spraw Finansowych.

3. Główny Księgowy sprawuje nadzór merytoryczny i organizacyjny nad podległymi referatami:
 - 1) Referat Finansowo-Księgowy,
 - 2) Referat Czyszów,
 - 3) Referat Windykacji.

4. Główny Księgowy ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wykonywanie powierzonych mu zadań, do których należą w szczególności:
 - 1) prowadzenie rachunkowości jednostki zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami polegającymi w szczególności na:
 - a. prawidłowym sporządzaniu, przyjmowaniu, archiwizowaniu i kontroli dokumentów księgowych w sposób zapewniający:
 - właściwy przebieg operacji gospodarczych,
 - sporządzanie kalkulacji wynikowych kosztów wykonawczych zadań oraz sprawozdawczości finansowej,
 - ochronę mienia będącego w posiadaniu jednostki,
 - b. bieżącym i prawidłowym prowadzeniu księgowości i sprawozdawczości finansowej w sposób umożliwiający:
 - terminowe przekazywanie rzetelnych informacji ekonomiczno-finansowych,
 - terminowe i prawidłowe rozliczanie osób odpowiedzialnych majątkowo,
 - prawidłowe i terminowe dokonywanie rozliczeń finansowych,
 - c. nadzorowanie merytoryczne całokształtu prac z zakresu rachunkowości, wykonywanych przez poszczególne komórki organizacyjne ZBK,
 - 2) prowadzenie gospodarki finansowej ZBK zgodnie z obowiązującymi zasadami, w tym:
 - a. wykonywanie dyspozycji środkami pieniężnymi zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad wykonywania budżetu, gospodarki środkami poza budżetowymi i innymi będącymi w dyspozycji ZBK zgodnie z planem finansowym oraz ustalonym harmonogramem realizacji dochodów i wydatków,
 - b. kontrola pod względem rachunkowym i podatkowym prawidłowości umów zawieranych przez ZBK,
 - c. przestrzeganie zasad rozliczeń pieniężnych i ochrony wartości pieniężnych,
 - d. zapewnienie terminowego dokonywania spłat zobowiązań jednostki,
 - e. rozliczanie kosztów wg rodzajów w podziale na poszczególne formy własności nieruchomości,
 - 3) analizę wykorzystania i rozliczenia środków własnych, dotacji z budżetu i innych środków będących w dyspozycji ZBK,
 - 4) kontrolę realizacji zadań z zakresu inwentaryzacji,
 - 5) sporządzanie sprawozdań z działalności ZBK na podstawie ksiąg rachunkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
 - 6) dokonywanie w ramach kontroli wewnętrznej:
 - a. wstępnej i bieżącej kontroli funkcjonalnej w zakresie powierzonych mu obowiązków,
 - b. wstępnej kontroli zgodności operacji gospodarczych i finansowych z planem finansowym,
 - c. dokonywania wstępnej kontroli kompletności i rzetelności dokumentów dotyczących operacji gospodarczych i finansowych,

5. Główny Księgowy działa w ramach powierzonego mu zakresu obowiązków oraz uprawnień wynikających z pełnomocnictw udzielonych przez Dyrektora Jednostki.
6. Dokumenty określające czynności prawne mogące spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych winny posiadać parafę Głównego Księgowego ZBK.

ROZDZIAŁ III

ZAKRESY DZIAŁANIA KOMÓREK ORGANIZACYJNYCH

§ 11.

REFERAT ORGANIZACYJNY – NA

1. Referat Organizacyjny podlega bezpośrednio Dyrektorowi ZBK.
2. Referat realizuje zadania z zakresu:
 - 1) organizacji i zarządzania:
 - a. sporządzanie planu zasadniczych przedsięwzięć organizacyjnych, nadzór i koordynowanie jego realizacji,
 - b. opracowanie dokumentów związanych z organizacją jednostki i ich bieżąca aktualizacja,
 - c. opracowywanie aktów wewnętrznych we współpracy z kierownikami odpowiednich komórek organizacyjnych ZBK i koordynacja tych działań,
 - d. kompletowanie i przechowywanie dokumentów regulujących powstanie i działalność ZBK oraz aktów wewnętrznych,
 - e. koordynowanie działań dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania jednostki.
 - 2) prac administracyjnych:
 - a. zapewnienie obsługi kancelaryjnej ZBK,
 - b. bieżące zaopatrywanie pracowników w materiały biurowe i wyposażenie,
 - c. zapewnienie utrzymania pomieszczeń jednostki w należyтым stanie sanitarnym i porządkowym,
 - d. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania niezbędnych urządzeń technicznych będących na wyposażeniu ZBK,
 - e. zaspokojenie potrzeb transportowych i materiałowych jednostki,
 - f. prowadzenie magazynu podręcznego,
 - g. prowadzenie dokumentacji gospodarki materiałowej i transportowej dotyczącej zakresu spraw administracyjnych.
 - 3) prowadzenia archiwum w zakresie dokumentacji otrzymanej po zlikwidowanych Przedsiębiorstwach Gospodarki Mieszkaniowej: „Krowodrza”, „Podgórze”, „Śródmieście”, „Nowa Huta” – poza dokumentacją osobową
 - 4) prowadzenia archiwum w zakresie dokumentacji przekazywanej przez komórki organizacyjne ZBK, w tym:
 - a. przyjmowanie materiałów archiwalnych i dokumentacji niearchiwalnej od komórek organizacyjnych ZBK,
 - b. opracowywanie przyjętej dokumentacji, prowadzenie jej ewidencji oraz przechowywanie i zabezpieczenie,
 - c. udostępnianie materiałów archiwalnych i dokumentacji niearchiwalnej,
 - d. przekazywanie wybranych materiałów archiwalnych do archiwum państwowego,
 - e. weryfikacja dokumentacji nie podlegającej archiwizacji.

- 5) zagadnień informatycznych:
- a. planowanie potrzeb w zakresie sprzętu i oprogramowania,
 - b. realizacja zadań administratora sieci, obsługa użytkowników i sprzętu oraz ciągły nadzór nad prawidłowym działaniem sprzętu i oprogramowania komputerowego w ZBK,
 - c. opracowanie założeń projektowych (w porozumieniu z bezpośrednim użytkownikiem programu) do zmian w eksploatowanych programach i zlecenie ich do wykonania przez autora danego programu,
 - d. wykonywanie pomocniczych prac informatycznych (analiza, założenia projektów) związanych z opracowaniem nowych programów użytkownika, zleczanych do opracowania przez zewnętrznego wykonawcę oraz nadzór nad wdrożeniem tych programów,
 - e. instalacja programów, testowanie ich i prowadzenie szkoleń w zakresie obsługi projektów,
 - f. wykonywanie niezbędnych prac związanych z optymalnym wykorzystaniem istniejącego oprogramowania oraz informacji zawartych w zbiorach celów analitycznych i bieżącego zarządzania,
 - g. współpraca z obsługą serwisową,
 - h. opracowanie i realizacja polityki bezpieczeństwa systemów informatycznych, opracowanie i wdrażanie procedur bezpieczeństwa,
 - i. prowadzenie okresowych kontroli sprzętu komputerowego i sposobu korzystania z zainstalowanego oprogramowania,
 - j. prowadzenie ewidencji sprzętu i oprogramowania,
 - k. zapewnienie bezpieczeństwa sieci teleinformatycznej,
 - l. nadzór nad zgodnym z prawem przetwarzaniem baz danych osobowych przez komórki organizacyjne ZBK.

§ 12.

REFERAT KADR, PŁAC I SZKOLEŃ – NS

1. Referat Kadr, Płac i Szkoleń podlega bezpośrednio Dyrektorowi ZBK.
2. Do zakresu działania Referatu Kadr, Płac i Szkoleń należą sprawy:
 - 1) osobowe:
 - a. prowadzenie akt osobowych pracowników zatrudnionych w ZBK, w szczególności poprzez prowadzenie dokumentacji związanej z zatrudnianiem i zwalnianiem pracowników oraz ich wynagradzaniem zgodnie z decyzjami Dyrektora ZBK,
 - b. czynności pracodawcy z zakresu emerytur i rent pracowniczych,
 - c. archiwizowanie akt pracowniczych, prowadzenie związanej z tym ewidencji,
 - d. rozliczenie i ewidencja czasu pracy pracowników,
 - e. kontrola przestrzegania dyscypliny pracy i przepisów prawa pracy,
 - f. kontrola prawidłowego wykorzystania zwolnień lekarskich,
 - g. sporządzanie sprawozdań w sprawach dotyczących zatrudnienia pracowników,
 - h. prowadzenie spraw związanych z ubezpieczeniami społecznymi pracowników,
 - i. prowadzenie spraw z zakresu obsługi zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
 - j. prowadzenia archiwum w zakresie dokumentacji otrzymanej po zlikwidowanych Przedsiębiorstwach Gospodarki Mieszkaniowej: „Krowodrza”, „Podgórze”, „Śródmieście”, „Nowa Huta” – w zakresie dokumentacji osobowej,

- k. wystawianie zaświadczeń, w szczególności o zatrudnieniu i wynagrodzeniu w tym dla pracowników zlikwidowanych Przedsiębiorstw Gospodarki Mieszkaniowej „Śródmieście”, „Krowodrza”, „Podgórze”, „Nowa Huta”,
 - l. sporządzanie planu zatrudnienia w jednostce,
 - m. przygotowywanie umów cywilno-prawnych,
 - n. prowadzenie spraw z zakresu szkoleń pracowników.
- 2) płac:
- a. opracowywanie regulaminu wynagrodzeń jednostki,
 - b. sporządzanie list wynagrodzeń i innych świadczeń oraz organizacja wypłat,
 - c. rozliczanie umów cywilno-prawnych,
 - d. sporządzanie dokumentacji płacowej pracowników ZBK,
 - e. obliczanie zasiłków chorobowych, wychowawczych, opiekuńczych, rodzinnych, pielęgnacyjnych oraz kompletowanie dokumentów z nimi związanych,
 - f. przygotowywanie rozliczeń pracowników z Urzędem Skarbowym i Zakładem Ubezpieczeń Społecznych,
 - g. prowadzenie analizy wykorzystania osobowego funduszu płac,
 - h. prowadzenie sprawozdawczości w zakresie spraw płacowych.

§ 13.

ZESPÓŁ PRAWNY – NP

1. Zespół Prawny podlega bezpośrednio Dyrektorowi ZBK.
2. Zespół Prawny świadczy pomoc prawną dla Dyrektora Jednostki i jego Zastępców, w tym także Głównego Księgowego oraz komórek organizacyjnych ZBK
3. Do zakresu działania Zespołu Prawnego należy w szczególności:
 - 1) obsługa prawna czynności związanych z działalnością ZBK,
 - 2) udzielanie porad prawnych i sporządzanie opinii z zakresu obowiązywania prawa,
 - 3) informowanie referatów i zespołów o zmianach w obowiązującym stanie prawnym w zakresie działalności ZBK,
 - 4) uczestniczenie w rokowaniach prowadzonych przez ZBK,
 - 5) wykonywanie przez radców prawnych nadzoru nad egzekucją należności,
 - 6) występowanie w imieniu Gminy Miejskiej Kraków w postępowaniu przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym i sądami administracyjnymi w sprawach z zakresu działania ZBK oraz reprezentowanie Skarbu Państwa w sprawach z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarowania nieruchomościami w zakresie udzielonych pełnomocnictw,
 - 7) opracowywanie wzorów umów zawieranych przez ZBK we współpracy z referatami i zespołami merytorycznymi,
 - 8) opiniowanie zarządzeń, regulaminów i innych dokumentów pod względem prawnym,
 - 9) występowanie w imieniu Gminy Miejskiej Kraków z wnioskami do sądów o uznanie za zmarłego, stwierdzenie zgonu, ustanowienie kuratora spadku, kuratora dla osoby nieobecnej, nieznaney z miejsca pobytu, kuratora procesowego, kuratora osoby prawnej jak i przedstawiciela dla osoby niezdolnej do czynności prawnych,
 - 10) wydawanie na wniosek osób zainteresowanych zaświadczeń o spłacie hipoteki przymusowej obciążającej nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa z tytułu wykonanych prac remontowych na podstawie ustawy z dnia 22.04.1959 r.

o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowy budynków (tekst jednolity: Dz. U. z 1968 r. Nr 36 poz. 249 z późn. zm.).

§ 14.

REFERAT ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH – NZ

1. Referat Zamówień Publicznych podlega bezpośrednio Dyrektorowi ZBK.
2. Do zakresu działania Referatu Zamówień Publicznych należą:
 - 1) planowanie i przygotowanie postępowań o zamówienie publiczne:
 - a. opracowywanie rocznych planów udzielania zamówień publicznych jednostki w porozumieniu z kierownikami poszczególnych komórek organizacyjnych,
 - b. przygotowywanie projektów zarządzeń Dyrektora w sprawach dotyczących zamówień publicznych i procedur ich udzielania w ZBK,
 - c. weryfikacja zleceń udzielania zamówień publicznych, otrzymanych od komórek organizacyjnych, pod względem prawidłowości ich sporządzenia i kompletności,
 - d. weryfikacja zapewnienia środków finansowych na realizację zleczanych zamówień,
 - e. sporządzanie harmonogramów postępowań o udzielenie zamówienia publicznego,
 - f. informowanie o zamiarze wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego do zainteresowanych osób w Urzędzie Miasta Krakowa, wskazanych we właściwym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa oraz do wydziału właściwego do spraw mieszkalnictwa UMK,
 - g. wnioskowanie do Dyrektora ZBK o powołanie komisji przetargowych.
 - 2) prowadzenie postępowań o zamówienie publiczne w ramach pracy komisji przetargowej:
 - a. sporządzanie i publikowanie ogłoszeń o postępowaniach oraz sporządzanie i przysyłanie zaproszeń do wykonawców lub dostawców,
 - b. opracowywanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia, ustalanie wysokości wadium, zabezpieczenia należytego wykonania umowy, ceny specyfikacji,
 - c. sporządzanie wniosków do Prezesa Zamówień Publicznych,
 - d. sporządzanie i przysyłanie do wykonawców odpowiedzi na pytania dot. prowadzonych postępowań o zamówienie,
 - e. udział w sesji otwarcia ofert i ocenie ofert,
 - f. sporządzanie i przysyłanie do wykonawców pism informacyjnych dot. poprawy oczywistych omyłek, wykluczenia wykonawcy i odrzucenia oferty,
 - g. kierowanie oraz udział w pracach komisji przetargowej,
 - h. sporządzanie wniosków do Dyrektora dot. wykluczeń wykonawcy, unieważnienia postępowania i innych,
 - i. dokumentowanie postępowań przetargowych i sporządzanie z nich protokołów wraz załącznikami,
 - j. rozpatrywanie protestów wykonawców, uczestnictwo w rozprawach arbitrażowych w Urzędzie Zamówień Publicznych,
 - k. zawiadamianie wykonawców o wyniku postępowań,
 - l. wykonywanie czynności związanych z przygotowaniem i podpisywaniem umów.

- 3) zadania pozostałe:
 - a. zwalnianie wadiów wykonawcom po zakończonym postępowaniu,
 - b. prowadzenie korespondencji zewnętrznej w sprawie zamówień publicznych, nie związanej z bieżącymi postępowaniami,
 - c. sporządzanie sprawozdań o udzielonych zamówieniach,

§ 15.

ZESPÓŁ AUDYTU WEWNĘTRZNEGO - NF

1. Zespół Audytu Wewnętrznego podlega bezpośrednio Dyrektorowi ZBK.
2. Zespół Audytu Wewnętrznego działa na podstawie regulaminu audytu wewnętrznego zatwierdzonego przez Dyrektora ZBK.
3. Do zakresu działania Zespołu Audytu Wewnętrznego należy w szczególności:
 - 1) przeprowadzanie audytu wewnętrznego w celu dostarczenia Dyrektorowi ZBK racjonalnego zapewnienia, że mechanizmy zarządzania i kontroli wewnętrznej ustanowione w jednostce funkcjonują prawidłowo,
 - 2) niezależna i obiektywna ocena procesów, systemów oraz procedur istniejących w jednostce, a poprzez to wniesienie wartości dodanej dla jednostki,
 - 3) dokonywanie czynności o charakterze doradczym, a w tym składanie wniosków mających na celu usprawnienie funkcjonowania jednostki,
 - 4) podejmowanie działań, służących Dyrektorowi ZBK do uzyskania w procesie zarządzania racjonalnego zapewnienia czy:
 - a. cele postawione przed ZBK do realizacji są wykonane,
 - b. zasady i procedury wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego przyjęte przez Dyrektora ZBK są wdrażane i przestrzegane,
 - c. mechanizmy i procedury stanowiące system kontroli wewnętrznej są adekwatne i skuteczne dla prawidłowego działania jednostki,
5. Wykrywanie i określanie potencjalnego ryzyka, mogącego się pojawić w ramach działalności jednostki oraz badanie i ocenianie prawidłowości i efektywności systemów kontroli wewnętrznej, mającej na celu eliminowanie lub ograniczanie takiego ryzyka.

§ 16.

ZESPÓŁ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ - NK

1. Zespół Kontroli Wewnętrznej podlega bezpośrednio Dyrektorowi ZBK.
2. Zespół Kontroli Wewnętrznej działa na podstawie regulaminu kontroli wewnętrznej zatwierdzonego przez Dyrektora ZBK.
3. Do zadań Zespołu Kontroli Wewnętrznej należy:
 - 1) organizowanie i prawidłowe sprawowanie kontroli wewnętrznej w zakresie działania komórek organizacyjnych ZBK,

- 2) wnioskowanie do Dyrektora ZBK o powołanie zespołów kontrolnych spośród pracowników ZBK,
- 3) ocena stanu faktycznego i ocena w zakresie przedmiotu kontroli w komórkach organizacyjnych ZBK i podmiotach działających na zlecenie ZBK pod względem legalności, gospodarności, celowości, rzetelności i efektywności działania,
- 4) ustalanie przyczyn i skutków stwierdzonych nieprawidłowości, jak również osób za nie odpowiedzialnych,
- 5) wskazanie sposobów umożliwiających usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień,
- 6) sprawdzanie wykonania zaleceń pokontrolnych.

§ 17.

REFERAT EKSPLOATACJI - EE

1. Do zadań Referatu Eksploatacji z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów należy:
 - 1) prowadzenie i aktualizacja ewidencji zasobów – budynków, lokali i terenów będących w zarządzie ZBK,
 - 2) przyjmowanie i przekazywanie w zarząd nieruchomości zabudowanych lub lokali na podstawie pisemnej dyspozycji Dyrektora Wydziału właściwego ds. Mieszkalnictwa UMK lub dyrektora wydziału właściwego ds. gospodarowania nieruchomościami UMK,
 - 3) przygotowywanie i aktualizowanie umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami pozostającymi w zarządzie ZBK oraz umów o pełnienie funkcji wynajmującego lokale,
 - 4) weryfikacja merytoryczna faktur wystawianych na podstawie obowiązujących umów związanych z obsługą zasobu w zakresie zadań Referatu,
 - 5) rozpatrywanie skarg i interwencji mieszkańców dotyczących pracy podmiotów działających na zlecenie ZBK,
 - 6) udział w komisjach dotyczących określenia stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości,
 - 7) kontrola sposobu korzystania z lokali mieszkalnych pod względem zgodności z warunkami określonymi w umowie najmu.
2. Do zadań Referatu z zakresu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych do czasu przekazania im zarządu należy:
 - 1) organizowanie zebrań wspólnot mieszkaniowych:
 - a. pierwszych – mających na celu dokonanie wyboru zarządu – zarządcy, ustalenie planu gospodarczego wspólnoty,
 - b. sprawozdawczych za okres sprawowanego zarządu,
 - 2) sprawowanie zarządu nieruchomością – prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia do czasu jej protokolarnego przekazania,
 - 3) bieżąca obsługa nieruchomości na podstawie zatwierdzonego przez wspólnotę planu gospodarczego,
 - 4) nadzorowanie i kontrola pracy podmiotów działających na zlecenie ZBK w zakresie określonym umową,
 - 5) przekazywanie zarządu budynkami wspólnotom mieszkaniowym.

3. Do zadań Referatu w zakresie obsługi najemców lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, będących poza zarządem ZBK należy:
 - 1) sporządzanie list do wypłaty środków pieniężnych na podstawie dyspozycji otrzymanych z wydziału właściwego ds. mieszkalnictwa UMK,
 - 2) informowanie właściwych komórek organizacyjnych ZBK oraz podmiotów działających na zlecenie ZBK o zmianie wysokości zaliczki na poczet opłat niezależnych od właściciela, celem sporządzenia stosownych aneksów do umów najmu zmieniających wysokość zaliczki.

4. Do pozostałych zadań wykonywane przez pracowników Referatu Eksploatacji w związku z bezpośrednim administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami przez ZBK należy:
 - 1) sporządzanie i aktualizowanie umów najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) obsługa mieszkańców zasobu nieruchomości,
 - 3) określanie i weryfikacja wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o obowiązujące przepisy i przesyłanie informacji do Referatu Czynszów,
 - 4) prowadzenie i aktualizacja kart ewidencyjnych budynków i lokali,
 - 5) aktualizacja danych stanowiących podstawę naliczenia czynszu i opłat niezależnych od właściciela dla poszczególnych lokali,
 - 6) dokonywanie odczytu wskazań liczników w zarządzanym zasobie,
 - 7) przekazywanie najemcom informacji dot.:
 - a. przeprowadzonych wizji lokalnych w terenie, celem sprawdzenia stanu technicznego i sanitarno – porządkowego nieruchomości,
 - b. przeprowadzonych interwencji w wyniku uzyskanych zgłoszeń dotyczących przestrzegania regulaminu porządku domowego, jeśli sytuacja tego wymaga.
 - 8) kontrola wykonywania zadań powierzonych podmiotom zewnętrznym w zakresie określonym zawartymi umowami (utrzymanie zasobu w należytym stanie sanitarno-porządkowym itp.),
 - 9) udział w komisjach np. przy przeprowadzaniu eksmisji.

5. Do zakresu działania Referatu należy ponadto:
 - 1) przygotowywanie i przekazywanie do Referatu Zamówień Publicznych wniosków o wszczęcie postępowań na zamówienia publiczne dotyczące realizacji zadań Referatu wraz z kompletem materiałów niezbędnych do sporządzenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
 - 2) udział pracowników w komisjach przetargowych dotyczących przetargów przygotowywanych przez Referat,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z dzierżawą terenów, pozostających w zarządzie ZBK oraz związanych z dzierżawą pomieszczeń technicznych (np. lokalnych kotłowni),
 - 4) prowadzenie spraw związanych z adaptacją strychów i innych pomieszczeń na cele mieszkalne w ramach obowiązujących przepisów,
 - 5) prowadzenie spraw związanych z dzierżawą powierzchni pod reklamy w zarządzanym zasobie w powierzonym zakresie kompetencji,
 - 6) przygotowywanie materiałów niezbędnych do wszczęcia przez Referat Wynajmu Lokali Użytkowych procedury aukcji na najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu. Udział w komisjach przeprowadzających wyżej wymienione aukcje.

§ 18.

REFERAT WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH - EU

1. Do zadań Referatu w zakresie najmu lokali użytkowych należy w szczególności:
 - 1) realizacja procedur związanych z najmem lokali użytkowych w trybie aukcji/przetargu oraz w trybie bezprzetargowym,
 - 2) przygotowywanie i aktualizacja umów o najem lokali użytkowych,
 - 3) kontrola zgodności wykorzystania lokali użytkowych z zawartymi umowami najmu,
 - 4) przekazywanie do właściwych komórek organizacyjnych ZBK oraz Urzędu Miasta Krakowa niezbędnych danych i dokumentów odnośnie podatku od nieruchomości,
 - 5) przekazywanie do właściwych komórek organizacyjnych ZBK danych o zawarciu przez najemców indywidualnych umów na wywóz nieczystości stałych oraz bieżąca kontrola aktualizacji przedmiotowych umów,
 - 6) prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali użytkowych oraz przekazywanie informacji o zmianach w zasobie do Referatu Eksploatacji,
 - 7) opracowywanie kart informacyjnych dla lokali użytkowych i garaży przewidzianych do sprzedaży,
 - 8) rozpatrywanie, wspólnie z Referatem Technicznym, wniosków najemców lokali użytkowych o wydanie zgody na przeprowadzenie remontu w lokalu, względnie wykonanie prac adaptacyjnych, oraz ustalenie zasad finansowania prac zakwalifikowanych do wykonania.
2. Do zadań Referatu w zakresie najmu lokali mieszkalnych należy przeprowadzanie, zgodnie z procedurą, aukcji lub przetargu i sporządzanie protokołu z ich przebiegu.
3. Do zadań Referatu w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi należy:
 - 1) przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa,
 - 2) przygotowywanie projektów uchwał Rady Miasta Krakowa.

§ 19.

**ZESPÓŁ DS.
ZARZĄDZANIA LOKALAMI SŁUŻBY ZDROWIA I FORTAMI - EP**

1. Do zadań Zespołu z zakresu zarządzania lokalami służby zdrowia należy:
 - 1) przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa o włączeniu lokalu do zasobu przeznaczanego na realizację świadczeń zdrowotnych, zgodnie z procedurami obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków,
 - 2) prowadzenie dokumentacji eksploatacyjnej i technicznej budynków i lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) sporządzanie wykazów wolnych lokali użytkowych, celem ich udostępnienia w drodze przetargu celowego, nieograniczonego lub pisemnego oraz przekazywanie ich do właściwej komórki organizacyjnej ZBK,
 - 4) przygotowywanie dokumentacji związanej z przekazywaniem lokali w użytkowanie podmiotom uprawnionym, wyłonionym na podstawie obowiązujących procedur,
 - 5) przygotowywanie dokumentacji i podejmowanie odpowiednich czynności związanych z przejmowaniem lokali po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umów, na mocy których były użytkowane,

- 6) zapewnienie utrzymania należytego stanu sanitarnego i porządkowego oraz technicznego zarządzanych zasobów i nadzór nad realizacją tych zadań,
 - 7) wdrażanie i nadzór nad realizacją procedury remontów lokali,
 - 8) opracowywanie propozycji do planu remontów zasobu zarządzanego przez Zespół w ścisłej współpracy z właściwą komórką organizacyjną ZBK.
2. Do zadań Zespołu w zakresie zarządzania obiektami fortecznymi należy w szczególności:
- 1) prowadzenie dla poszczególnych obiektów dokumentacji eksploatacyjnej i technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 2) współpraca z właściwymi komórkami organizacyjnymi ZBK w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi dla zarządzanych obiektów i terenów do nich przyległych między innymi w zakresie:
 - a. utrzymania ich w należytych stanie sanitarnym i porządkowym oraz stworzenia koniecznych umocnień ziemnych,
 - b. bieżącej pielęgnacji zieleni, konserwacji krzewów i drzewostanu,
 - c. wykonywania koniecznych prac remontowych (opracowywanie zestawień potrzeb remontowych budynków i lokali),
 - 3) sporządzanie wykazów wolnych lokali użytkowych w obiektach fortecznych i przekazywanie ich do właściwej komórki organizacyjnej ZBK w celu udostępnienia do użytkowania,
 - 4) przygotowywanie odpowiedniej dokumentacji i podejmowanie właściwych czynności w związku z przekazywaniem lokali w użytkowanie podmiotom uprawnionym, wyłonionym na podstawie obowiązujących procedur,
 - 5) przygotowywanie odpowiedniej dokumentacji i podejmowanie właściwych czynności w związku z przejmowaniem lokali po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umów, na mocy których były użytkowane,
 - 6) współpraca z jednostkami nadzoru konserwatorskiego oraz instytucjami statutowo zajmującymi się zabytkową zabudową forteczną,
 - 7) bieżące monitorowanie zabudowań fortecznych pod kątem stanu technicznego substancji, zabezpieczeń poszczególnych pomieszczeń i elementów zabytkowych wyposażenia fortu.
3. Do pozostałych zadań Zespołu z zakresu zarządzania lokalami służby zdrowia i obiektami fortecznymi należy:
- 1) przygotowywanie i przekazywanie do Referatu Zamówień Publicznych wniosków o wszczęcie postępowań na zamówienia publiczne dotyczące realizacji zadań Zespołu wraz z kompletem materiałów niezbędnych do sporządzenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
 - 2) sporządzanie sprawozdawczości w zakresie realizowanych zadań,
 - 3) przyjmowanie i rozpatrywanie korespondencji, z dochowaniem terminów określonych przepisami,
 - 4) przyjmowanie zgłoszeń w sprawach:
 - stanu sanitarnego i technicznego lokali, budynków i terenu,
 - usterek i awarii instalacji i urządzeń wspólnego użytku,
 - 5) nadzór nad właściwym wykorzystaniem lokali i używaniem ich zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących umowach,
 - 6) pozyskiwanie informacji w zakresie kosztów utrzymania lokali z właściwej komórki organizacyjnej ZBK,
 - 7) prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali użytkowych służby zdrowia i fortów oraz przekazywanie informacji o zmianach w zasobie do Referatu Eksploatacji,

- 8) współpraca z Referatem Czynszów w zakresie bieżącego przekazywania danych mających wpływ na wysokość czynszu i opłat niezależnych od właściciela,
- 9) aktualizacja umów, na mocy których użytkowane są lokale, poprzez przygotowywanie i przekazywanie stosownych aneksów,
- 10) niezwłoczne przekazywanie właściwym komórkom organizacyjnym ZBK informacji w celu likwidacji skutków awarii, usunięcia zgłoszonych usterek oraz poprawy stanu porządku na terenie zarządzanego zasobu.

§ 20.

REFERAT TECHNICZNY - TT

1. Do zadań Referatu z zakresu prac organizacyjnych i kontroli realizacji spraw technicznych należy:
 - 1) nadzór nad realizacją umów o wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa lub osób fizycznych i prawnych oraz umów o pełnienie funkcji wynajmującego lokale w zakresie spraw technicznych,
 - 2) współpraca z podmiotami administrującymi nieruchomościami pozostającymi w zarządzie ZBK w zakresie technicznej obsługi nieruchomości.
2. Do zadań Referatu z zakresu planowania prac remontowych należy:
 - 1) weryfikacja potrzeb remontowych,
 - 2) opracowywanie zbiorczego planu remontów.
3. Do zadań Referatu z zakresu przygotowania, realizacji i nadzoru wykonania prac remontowych i inwestycyjnych należy:
 - 1) przygotowywanie i przekazywanie do Referatu Zamówień Publicznych wniosków o wszczęcie postępowań na zamówienia publiczne dotyczące realizacji zadań Referatu wraz z kompletem materiałów niezbędnych do sporządzenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
 - 2) przygotowanie oraz nadzór nad realizacją zlecanych inwestycji (organizacja procesu inwestycyjnego),
 - 3) zlecanie i nadzór nad robotami powierzonymi do wykonania przez rady dzielnic,
 - 4) występowanie do wydziału właściwego ds. architektury i urbanistyki UMK o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę oraz zgłaszanie zamiaru wykonania robót przed realizacją prac remontowych i inwestycyjnych,
 - 5) zlecanie i nadzór nad realizacją prac remontowych w zarządzanych nieruchomościach,
 - 6) organizowanie robót remontowych pustostanów,
 - 7) dokonywanie odbiorów technicznych wykonywanych robót remontowych i inwestycyjnych,
 - 8) przyjmowanie i rozpatrywanie skarg na wykonanie robót budowlanych,
 - 9) monitoring kosztów remontów i konserwacji zasobu.
4. Do zadań Referatu z zakresu sprawozdawczości z działalności należy sporządzanie sprawozdań z realizacji remontów i inwestycji.
5. Do zadań Referatu z zakresu typowania prac remontowych oraz uczestnictwa w komisjach w sprawie orzecznictwa technicznego należy:

- 1) dokonywanie, na wniosek najemców lokali zarządzanych przez ZBK, oceny stanu technicznego lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) rozpatrywanie, wspólnie z Referatem Wynajmu Lokali Użytkowych, wniosków najemców lokali użytkowych o wydanie zgody na przeprowadzenie remontu w lokalu, względnie wykonanie prac adaptacyjnych oraz ustalenie zasad finansowania robót zakwalifikowanych do wykonania wraz z końcową weryfikacją kosztów,
 - 3) udział pracowników Referatu Technicznego w komisjach przetargowych.
6. Do pozostałych zadań wykonywanych przez pracowników Referatu Technicznego w związku z bezpośrednim administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami przez ZBK:
- 1) uczestniczenie przy odbiorze lokali w związku z ich opuszczeniem przez dotychczasowych użytkowników oraz określanie w protokole zdawczo – odbiorczym stanu technicznego odbieranych lokali,
 - 2) działania interwencyjne w ramach zgłaszanych awarii i zapewnienie obsługi technicznej w tym zakresie,
 - 3) typowanie robót remontowych pustostanów,
 - 4) udział w prowadzeniu spraw związanych z adaptacją strychów i innych pomieszczeń na cele mieszkalne w ramach obowiązujących przepisów.

§ 21.

ZESPÓŁ SPRZEDAŻY LOKALI I GARAŻY – TG

1. Do zadań Zespołu w zakresie sprzedaży lokali i garaży należy:
 - 1) przygotowywanie materiałów w celu zlecenia wykonania inwentaryzacji lokali (garaży) komunalnych dla uzyskania zaświadczeń o ich samodzielności,
 - 2) przygotowywanie materiałów niezbędnych do wykonywania inwentaryzacji architektonicznej lokali (garaży) na zlecenie wydziału UMK właściwego ds. gospodarki nieruchomościami,
 - 3) występowanie do wydziału UMK właściwego ds. architektury i urbanistyki z wnioskiem o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali (garaży),
 - 4) pozyskiwanie od komórek organizacyjnych ZBK danych o remontach przeprowadzonych w poszczególnych lokalach (garażach) na koszt Gminy Miejskiej Kraków w zakresie wskazanym przez właściciele akty prawa miejscowego,
 - 5) przygotowywanie propozycji załatwiania spornych spraw związanych z występowaniem różnic pomiędzy powierzchnią umowną lokali (garaży) komunalnych a powierzchnią ustaloną w drodze ich inwentaryzacji dla potrzeb uzyskania zaświadczenia o ich samodzielności,
 - 6) przekazywanie wydziałowi UMK właściwemu ds. gospodarki nieruchomościami kompletnych wniosków o wykup komunalnego lokalu (garażu) oraz sporządzonych na zlecenie tej jednostki dokumentacji inwentaryzacyjnych,
 - 7) założenie, prowadzenie i bieżące aktualizowanie w systemie elektronicznym ewidencji wniosków o:
 - a. wykup komunalnych lokali (garaży),
 - b. sporządzenie dokumentacji technicznej dla budynków, w których działają wspólnoty mieszkaniowe,
 - 8) udzielanie zainteresowanym informacji o obowiązującym stanie prawnym w zakresie wykupu komunalnych lokali (garaży),

- 9) udzielanie zainteresowanym informacji o stanie realizacji wniosku o wykup komunalnego lokalu (garażu).
2. Do zadań Zespołu w zakresie wykonywania dokumentacji technicznej budynków wspólnot mieszkaniowych należy:
 - 1) przygotowywanie materiałów w celu zlecenia wykonania dokumentacji technicznej budynku,
 - 2) odbiór od Wykonawcy dokumentacji technicznej sporządzonej na zlecenie ZBK,
 - 3) przekazywanie dokumentacji technicznej wspólnocie mieszkaniowej.
3. Do zadań Zespołu należy przygotowywanie i przekazywanie do Referatu Zamówień Publicznych wniosków o wszczęcie postępowań na zamówienia publiczne dotyczące realizacji zadań Zespołu wraz z kompletem materiałów niezbędnych do sporządzenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

§ 22.

REFERAT FINANSOWO-KSIĘGOWY – FK

1. Kierownik Referatu Finansowo-Księgowego pełni funkcję Zastępcy Głównego Księgowego i ponosi odpowiedzialność przed Głównym Księgowym za organizację pracy i realizację obowiązków.
2. Do podstawowych obowiązków i uprawnień Zastępcy Głównego Księgowego należy:
 - 1) zastępowanie Głównego Księgowego w czasie jego nieobecności,
 - 2) prowadzenie rachunkowości jednostki,
 - 3) realizowanie zarządzeń i poleceń Dyrektora ZBK oraz poleceń służbowych Zastępcy Dyrektora Do Spraw Finansowych i Głównego Księgowego wynikających z zakresu czynności podległego Referatu.
3. Do zadań Referatu z zakresu gospodarki finansowej jednostki należy:
 - 1) wykonywanie dyspozycji środkami pieniężnymi zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad wykonania budżetu, gospodarki środkami pozabudżetowymi i innymi będącymi w dyspozycji ZBK zgodnie z planem finansowym oraz harmonogramem realizacji dochodów i wydatków,
 - 2) kontrola pod względem finansowym prawidłowości umów zawieranych przez ZBK,
 - 3) ewidencja wykorzystania i rozliczenia środków własnych, dotacji z budżetu i innych środków będących w ZBK,
 - 4) prowadzenie rozliczeń finansowych z budżetem Gminy Miejskiej Kraków, organami podatkowymi oraz ZUS,
 - 5) bieżące odprowadzanie dochodów z nieruchomości Skarbu Państwa (zadanie zlecone Gminie Miejskiej Kraków) na odrębny rachunek Gminy.
4. Do zadań Referatu z zakresu rachunkowości należy:
 - 1) bieżące ewidencjonowanie operacji gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniające terminowe i rzetelne przekazywanie informacji ekonomiczno-finansowych,
 - 2) terminowe i prawidłowe rozliczanie osób odpowiedzialnych materialnie,
 - 3) prowadzenie ewidencji środków trwałych zgodnie z klasyfikacją środków trwałych,

- 4) opracowywanie wewnętrznych zasad przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji,
5. Do zadań Referatu z zakresu sprawozdawczości należy:
 - 1) sporządzanie bilansu rocznego,
 - 2) sporządzanie miesięcznych i kwartalnych sprawozdań finansowych i budżetowych na podstawie ksiąg rachunkowych.
6. Do zadań Referatu z zakresu organizacji obiegu i archiwizacji dokumentacji finansowej należy:
 - 1) sporządzanie, przygotowywanie procedur dotyczących obiegu i wymogów formalnych dokumentów finansowych zapewniających właściwy przebieg operacji gospodarczych,
 - 2) opracowanie zasad archiwizacji dokumentacji finansowej.
7. Do zadań Referatu z zakresu obsługi finansowej wspólnot mieszkaniowych należy:
 - 1) ewidencja należnych wspólnotom zaliczek z tytułu eksploatacji i mediów oraz funduszu remontowego,
 - 2) regulowanie płatności należnych wspólnotom z tytułu zaliczek wnoszonych przez Gminę,
 - 3) prowadzenie bieżącej korespondencji z zarządcami wspólnot w przedmiotowym temacie.

§ 23.

REFERAT CZYNSZÓW - FC

1. Do zadań Referatu z zakresu czynszów lokali mieszkalnych i lokali użytkowych należy:
 - 1) prowadzenie i aktualizacja ewidencji lokali i ich najemców oraz użytkowników
 - 2) naliczanie opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobie i zarządzie ZBK, ich aktualizacja; księgowanie i rozliczanie wpłat na konta użytkowników,
 - 3) prowadzenie korespondencji, obsługa stron w zakresie uzgadniania rachunków (wpłat, naliczeń na kartotece) lokali oraz zawiadamianie o zmianach wysokości opłat,
 - 4) wprowadzanie do ewidencji lokali mieszkalnych przyznaných dodatków mieszkaniowych,
 - 5) prowadzenie ewidencji dokumentów VAT dla lokali użytkowych, a w szczególności wystawianie faktur VAT i faktur korygujących, prowadzenie i kontrola rejestru VAT,
 - 6) sporządzanie sprawozdań w zakresie powierzonego działania,
 - 7) ewidencjonowanie rozliczeń z mieszkańcami w zakresie opłat za media i dodatkowe świadczenia,
 - 8) bieżącą analizę zaległości czynszowych najemców, przygotowywanie wezwań upominających o zapłatę najemców oraz kompletowanie wymaganej dokumentacji dłużnika na potrzeby działań Referatu Windykacji.
2. Do zadań Referatu Czynszów w zakresie kosztów, obejmujących rozliczanie kosztów nieruchomości należy:
 - 1) analizę i sprawozdawczość wyników finansowych poszczególnych nieruchomości,
 - 2) sporządzanie rozliczeń finansowych poszczególnych nieruchomości,
 - 3) rozliczanie opłat niezależnych od właściciela.

§ 24.

REFERAT WINDYKACJI - FW

Do zadań Referatu z zakresu działań windykacyjnych należy:

- 1) prowadzenie czynności windykacyjnych w oparciu o przepisy prawa powszechnego i lokalnego,
- 2) analizę danych pod względem zaległości czynszowych zgodnie z obowiązującą procedurą windykacyjną,
- 3) współpracę z Referatem Czynnów w ramach przejęcia dokumentacji dłużnika celem dalszego kontynuowania działań windykacyjnych, prawidłowego przepływu informacji,
- 4) współpracę z Referatem Prawnym ZBK w ramach spraw sądowych kierowanych przez Referat,
- 5) realizowanie procedur związanych z umarzaniem wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu najmu lokali.
- 6) rozpatrywanie wniosków najemców i innych osób użytkujących lokale mieszkalne i użytkowe Gminy Miejskiej Kraków, a dotyczące:
 - a. rozkładania istniejących zaległości na raty,
 - b. przygotowywanie projektów zarządzeń oraz wniosków umorzeniowych, w przypadkach określonych przepisami prawa lokalnego.

§ 25.

ZESPÓŁ PLANOWANIA I ANALIZ –FE

Do zakresu działania Zespołu Planowania i Analiz należy:

- 1) planowanie i realizacja budżetu jednostki:
 - a. definiowanie zadań budżetowych i opracowywanie założeń do planu rzeczowo-finansowego jednostki,
 - b. opracowywanie prognozy dochodów realizowanych przez jednostkę,
 - c. opracowywanie projektu budżetu jednostki,
 - d. opracowywanie planu działania jednostki w układzie rzeczowo - finansowym i zadaniowym,
 - e. sporządzanie planów operacyjnych dla określonych zadań budżetowych – karty monitorowania zadań,
 - f. bieżąca weryfikacja planu jednostki i dokonywanie powiadomień o dokonanych zmianach,
 - g. sporządzanie harmonogramów dochodów i wydatków jednostki oraz bieżąca ich weryfikacja,
 - h. sporządzanie wniosków dotyczących zmian w budżecie Gminy Miejskiej Kraków,
 - i. opracowywanie danych do projektu budżetu Wojewody Małopolskiego w temacie dochodów i wydatków z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na podstawie zadania zleconego jednostce,
 - j. przyjmowanie wniosków o realizację zadań priorytetowych dzielnic,
 - k. obliczanie wysokości zaliczek i sporządzanie dyspozycji poleceń przelewu tych zaliczek dla wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie ZBK.

- 2) sprawozdawczość:
 - a. okresowa sprawozdawczość z realizacji zadań budżetowych jednostki,
 - b. okresowa sprawozdawczość z realizacji planów operacyjnych,
 - c. okresowa sprawozdawczość z wykonania dochodów i wydatków związanych z realizacją zadania zleconego jednostce pod nazwą: gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa,
 - d. sprawozdawczość z realizacji zadań priorytetowych Rad Dzielnic,
 - e. okresowa sprawozdawczość z realizacji zakupów inwestycyjnych.

- 3) analizy:
 - a. bieżące analizy realizowanych dochodów i wydatków wynikających z działalności jednostki,
 - b. okresowe analizy należności czynszowych oraz należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela dotyczących zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych,
 - c. okresowe analizy kształtowania się poziomu ściągalności należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d. okresowe analizy strat z tytułu nie wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - e. okresowe analizy zmian stanu zasobów nieruchomości pozostających w zarządzie ZBK, mających wpływ na planowany poziom dochodów i wydatków,
 - f. bieżąca analiza kart pracy pracowników i sporządzanie kart zbiorczych dla poszczególnych zadań,
 - g. sporządzanie innych opracowań i analiz z zakresu działania jednostki na potrzeby Dyrektora jednostki, wydziału właściwego ds. mieszkalnictwa, radnych Miasta Krakowa, Prezydenta Miasta Krakowa.

- 4) ewidencja sprzedaży w jednostce:
 - a. kontrola sprawozdań finansowych sporządzanych przez podmioty administrujące zasobem i komórki wewnętrzne jednostki pod względem prawidłowości i terminowości oraz zgodności z dokumentami źródłowymi,
 - b. sporządzanie dokumentów poleceń księgowania na podstawie otrzymywanych sprawozdań finansowych,
 - c. bieżące uzgadnianie księgowych kont rozliczeniowych związanych z przepływem środków finansowych,
 - d. sporządzanie zestawień i uzgadnianie sprzedaży do podatku VAT,
 - e. bieżące naliczanie dochodów z nieruchomości Skarbu Państwa i sporządzanie właściwej komórce organizacyjnej ZBK dyspozycji przekazania środków finansowych na odrębny rachunek Gminy Miejskiej Kraków.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26.

1. Nadzór nad działalnością podmiotów zewnętrznych działających na zlecenie ZBK sprawują poszczególne Referaty, Zespoły w zakresach zadań im przypisanych, zgodnie z niniejszym regulaminem.

2. Poszczególne Referaty i Zespoły zobowiązane są do wprowadzania i aktualizowania danych, w ramach posiadanych kompetencji, na potrzeby prowadzenia w jednostce jednolitej ewidencji spraw ściśle w oparciu o obsługiwane zasoby i funkcjonujące w jednostce procesy.
3. Postępowanie kancelaryjne w ZBK określa instrukcja kancelaryjna ustalona przez Dyrektora ZBK na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnych dla organów gminy i związków międzygminnych (Dz. U. Nr 112 poz. 1319 z późn. zm.).
4. Wewnętrzny porządek i rozkład czasu pracy ZBK, zapewniający mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków możliwość załatwienia spraw w dogodnym dla nich czasie, określa Regulamin Pracy ustalony przez Dyrektora ZBK w drodze zarządzenia wewnętrznego, po zaakceptowaniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.