

Zarządzenie wewnętrzne nr 6

z dnia 18 marca 2008 roku

Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

w sprawie sprawozdania z wykonania planu audytu wewnętrznego za 2007 rok w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Na podstawie § 8 ust. 2 Statutu Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie stanowiącego załącznik do Uchwały nr 241 XVI/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 2008 roku w sprawie zmiany załącznika do uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 roku w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie (ze zmianami) w związku z art. 53 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami) Dyrektor Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zarządza co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie z wykonania planu audytu wewnętrznego w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie za 2007 rok w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie niniejszego zarządzenia powierza się audytorowi wewnętrznemu Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

§ 3

Zarządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek

RADCA PRAWNY

Henryk Łaczek

Sprawozdanie z wykonania planu audytu wewnętrznego za 2007 rok w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

I. Charakterystyka Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zgodnie ze Statutem Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie stanowiącego załącznik do Uchwały nr 241/XVI/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 stycznia 2008 roku w sprawie zmiany załącznika do uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, zwany dalej Zarządem Nieruchomości jest wyodrębnionym zakładem budżetowym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami).

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie jest zakładem budżetowym i stanowi komunalną jednostkę organizacyjną Miasta Lublin, którego nadrzędnym celem działania jest zarządzanie nieruchomościami w imieniu Miasta Lublin. Zarządem Nieruchomości kieruje Dyrektor zatrudniony przez Prezydenta Miasta Lublin.

Zarządem Nieruchomości zarządza i reprezentuje go na zewnątrz Dyrektor, zgodnie z zakresem pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Lublin. Dyrektor może udzielać dalszych pełnomocnictw z zakresie ustalonym przez Prezydenta Miasta Lublin.

W myśl postanowień regulaminu organizacyjnego stanowiącego załącznik do Zarządzenia wewnętrznego nr 3 z dnia 2 stycznia 2008 roku Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Nieruchomości Komunalnych, organem założycielskim jest Rada Miasta Lublina. Natomiast organem sprawującym nadzór nad działalnością Zarządu Nieruchomości jest Prezydent Miasta Lublin. Prezydent Miasta Lublin dokonuje okresowej kontroli i oceny merytorycznej, gospodarczej i finansowej działalności Zarządu Nieruchomości Komunalnych.

Przedmiotem działania Zarządu Nieruchomości jest w szczególności:

- 1) prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi własność Miasta Lublina,
- 2) reprezentowanie Miasta Lublina, jako właściciela lokali i współwłaściciela budynków we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) reprezentowanie Miasta Lublina wobec współwłaścicieli nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi,
- 4) prowadzenie zarządu nieruchomościami o nieustalonym stanie prawno-własnościowym, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, a dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia,
- 5) prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa
- 6) ocena stanu technicznego wyżej wymienionych budynków, typowanie ich do remontów, organizacja i nadzór prac remontowych i modernizacyjnych,
- 7) zlecanie prowadzenia administracji wyżej wymienionych budynków.

Zadania Zarządu Nieruchomości realizowane są w ramach trzech pionów przyporządkowanych poszczególnym zastępcom Dyrektora, którzy pełnią bezpośredni nadzór nad podległymi komórkami organizacyjnymi: ds. eksploatacji, ds. ekonomicznych, ds. technicznych.

Ponadto Dyrektorowi Zarządu Nieruchomości podlegają bezpośrednio: dział organizacyjny, stanowisko ds. kadrowych, stanowisko ds. audytu wewnętrznego, stanowisko ds. obrony cywilnej, bhp i ppoż., zespół radców prawnych.

Zarząd Nieruchomości w 2007 roku zgromadził przychody w wysokości 70.422.610,51 zł, w tym przychody bieżące 68.657.397,48 zł, 1.500.000 zł to dotacja na inwestycje, a stan funduszu obrotowego na początek 2007 roku to 265.213,03 złotych.

Zarząd Nieruchomości zrealizował rozchody w 2007 roku w wysokości 70.422.610,51 zł w tym wydatki bieżące 67.302.192,55 zł, wydatek inwestycyjny 1.500.000 zł, podatek dochodowy 1.097.361 zł oraz stan funduszu obrotowego na koniec 2007 roku 523.056,96 zł.

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w 2007 roku nie gromadził ani nie wydatkował środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

W Zarządzie Nieruchomości na koniec 2007 roku zatrudnionych było 99 osób (95,25 etatów), w tym jedna osoba na stanowisku ds. audytu wewnętrznego w wymiarze 2/5 etatu.

Powyższe sprawozdanie z wykonania planu audytu wewnętrznego w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie zostało opracowane na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów dnia 24 czerwca 2006 roku w sprawie trybu sporządzania oraz wzoru sprawozdania z wykonania planu audytu wewnętrznego (Dz. U. Nr 112, poz. 764).

II. Analiza obszarów ryzyka – podstawowe pojęcia.

Audytem wewnętrznym w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie jest ogół działań obejmujących:

- 1) niezależne badanie systemów zarządzania i kontroli w Zarządzie Nieruchomości, w tym procedur kontroli finansowej, w wyniku którego Dyrektor Zarządu Nieruchomości uzyskuje obiektywną i niezależną ocenę adekwatności, efektywności i skuteczności tych systemów,
- 2) czynności doradcze, w tym składanie wniosków mające na celu usprawnienie funkcjonowania Zarządu Nieruchomości,
- 3) ocena, o której mowa w pkt 1 dotyczy w szczególności: zgodności prowadzonej działalności z przepisami prawa oraz obowiązującymi w Zarządzie Nieruchomości procedurami wewnętrznymi, efektywności i gospodarności podejmowanych działań w zakresie systemów zarządzania i kontroli, wiarygodności sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z wykonania budżetu.

Ryzyko, to prawdopodobieństwo wystąpienia dowolnego zdarzenia, działania lub jego braku, którego skutkiem może być szkoda w majątku lub wizerunku Zarządu Nieruchomości, albo które może przeszkodzić w osiągnięciu wyznaczonych celów.

Obszar audytu wewnętrznego, to każdy obszar działania Zarządu Nieruchomości, w obrębie którego audytor wewnętrzny wskazał obszary ryzyka do przeprowadzenia zadania audytowego. Natomiast obszar ryzyka, to każdy obszar działania Zarządu Nieruchomości, w obrębie którego audytor wyodrębnił zadanie audytowe.

Zadanie audytowe, to wyodrębnione z obszaru ryzyka procesy, które podlegają analizie prowadzonej przez audytora.

Czynnik ryzyka, to zdarzenie, działanie lub zaniechanie, które może spowodować wystąpienie ryzyka.

III. Identyfikacja obszarów ryzyka jako zadań realizowanych przez Zarząd Nieruchomości.

Identyfikację obszarów ryzyka przeprowadzono biorąc pod uwagę przede wszystkim:

1. Cele i zadania zakładu budżetowego.
2. Przepisy prawne dotyczące działania zakładu budżetowego.
3. Wyniki wcześniej przeprowadzonego audytu lub kontroli.
4. Wyniki wcześniej dokonywanej oceny adekwatności, efektywności i skuteczności systemów kontroli, w tym kontroli finansowej.
5. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki ryzyka mające wpływ na realizację celów zakładu budżetowego.
6. Uwagi pracowników zakładu budżetowego.
7. Wielkość środków publicznych będących w dyspozycji zakładu budżetowego w 2007 roku.
8. Liczbę, rodzaj i wielkość dokonywanych operacji finansowych.
9. Możliwość dysponowania przez zakład budżetowy środkami pochodzącymi ze źródeł zagranicznych, niepodlegających zwrotowi, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów dawcy.
10. Liczbę i kwalifikacje pracowników zakładu budżetowego.
11. Postawy etyczne pracowników, ich nastawienie i motywacja do realizacji powierzonych im zadań.
12. Działania zakładu budżetowego, które mogą wpływać na opinię publiczną.
13. Sprawozdania finansowe oraz sprawozdania z wykonania budżetu.

W wyniku przeprowadzonej analizy audytor wyodrębnił 11 obszarów ryzyka obejmujących generalne funkcje i zadania Zarządu Nieruchomości w następujący sposób:

1. Organizacja Zarządu Nieruchomości.
2. Gospodarka finansowa.
3. Gospodarowanie mieniem.
4. Inwestycje i remonty.
5. Nadzór inwestorski.
6. Zamówienia publiczne.
7. Eksploatacja lokali.
8. Zarządzanie kadrami.
9. Systemy informatyczne.
10. Kontrola wewnętrzna.
11. Analizy i sprawozdawczość.

IV. Analiza obszarów ryzyka i zdań audytowych w Zarządzie Nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej matematycznej analizy obszarów ryzyka, ustalonej Zarządzeniem wewnętrznym nr 13 z dnia 27 grudnia 2006 roku Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w sprawie ustalenia planu audytu wewnętrznego na 2007 rok w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych, określono hierarchię w/w obszarów oraz wybrano jeden o największym ryzyku – Organizacja Zarządu Nieruchomości. Tą samą metodą ustalono hierarchię zadań audytowych mających być realizowanymi w 2007 roku.

V. Status audytora wewnętrznego.

Audytora wewnętrznego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie podlega bezpośrednio Dyrektorowi Zarządu Nieruchomości co ma odzwierciedlenie w regulaminie organizacyjnym stanowiącym załącznik do Zarządzenia wewnętrznego nr 3 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dnia 2 stycznia 2008 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Nieruchomości Komunalnych.

Wszystkie czynności służbowe wynikające z zajmowanego stanowiska w 2007 roku wykonywane były w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104).
2. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 24 czerwca 2006 roku w sprawie szczegółowego sposobu i trybu przeprowadzania audytu wewnętrznego (Dz.U. Nr 112, poz. 765).
3. Zarządzenie wewnętrzne Nr 6 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dnia 14 lutego 2007 roku w sprawie ustalenia procedur przeprowadzania audytu wewnętrznego w zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

VI. Zakres podmiotowy i przedmiotowy zrealizowanych zadań audytowych.

W 2007 roku audytor zrealizował jedno zadanie audytowe z zakresu audytu systemu, które było skierowane przede wszystkim do Dyrektora Zarządu Nieruchomości – Uregulowania zewnętrzne i wewnętrzne określające wykonywanie zadań statutowych przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Z uwagi na fakt, iż od marca 2007 roku audytor zatrudniony jest w wymiarze 2/5 etatu nie było możliwości zrealizowania większej ilości zadań audytowych.

VII. Sposób i organizacja pracy w 2007 roku audytora wewnętrznego.

Wszystkie czynności służbowe wykonywane przez audytora wewnętrznego wynikały z planu audytu wewnętrznego na 2007 rok, stanowiącego załącznik do Zarządzenia wewnętrznego Nr 13 z dnia 27 grudnia Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w sprawie ustalenia planu audytu wewnętrznego na 2007 rok w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Określając ilość zadań do przeprowadzenia w 2007 roku wzięto pod uwagę przede wszystkim:

- 1) stopień ich ważności,
- 2) czas niezbędny dla przeprowadzenia zadań audytowych i czynności organizacyjnych,
- 3) czas przeznaczony na szkolenia,

- 4) dostępne zasoby ludzkie i rzeczowe,
- 5) rezerwę czasową na nieprzewidziane działania,
- 6) szacunkowe koszty przeprowadzania postępowania audytowego.

Zrealizowane zadanie audytowe poprzedzone zostało Zarządzeniem wewnętrznym Nr 8 z dnia 28 lutego 2007 roku Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w sprawie przeprowadzenia zadania audytowego w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Zrealizowane zadanie audytowe ma swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu z audytu wewnętrznego, sporządzonego w formie pisemnej, a zalecenia audytowe są sukcesywnie wykonywane.

Dyrektor Zarządu Nieruchomości Komunalnych pełnił bezpośredni nadzór nad prawidłowym wykonywaniem zadania audytowego oraz prawidłową realizacją innych czynności podejmowanych przez audytora wewnętrznego.

Rozliczenie zaplanowanego budżetu czasowego audytora wewnętrznego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w 2007 roku

Lp	Zadania	Rodzaj czynności służbowej	Plan	Wykonanie
1	Przygotowanie dokumentacji dla zadania audytowego	Opracowanie dokumentacji	10	4
2	Uregulowania zewnętrzne i wewnętrzne określające wykonywanie zadań statutowych przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych	Postępowanie audytowe	60	56
3	Opracowanie procedur audytu wewnętrznego	Czynności organizacyjne	16	9
4	Przygotowanie planu audytu wewnętrznego na 2008 rok	Czynności organizacyjne	10	5
5	Rozwój zawodowy audytora wewnętrznego	Uczestnictwo w szkoleniach	6	14
6	Inne działania w tym audyt wewnętrznego poza planem audytu wewnętrznego, zwolnienia lekarskie	Zwolnienie lekarskie	6	4
7	Urlop wypoczynkowy	Czas dostępny	18	11
-	Razem	-	126	103

Różnica w wykonaniu planu audytu w stosunku do zaplanowanych działań wynika z uwagi na fakt, iż od marca 2007 roku audytor wewnętrzny zatrudniony jest na 2/5 etatu.

Lublin, dnia 18 marca 2008 roku

Audytor wewnętrzny

Paweł Pulej
Nr zaśw. 1852/2005

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek