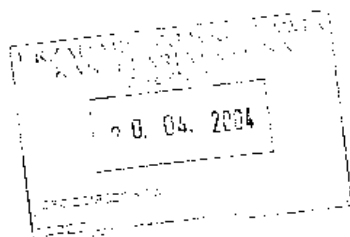


**URZĄD MIEJSKI
WROCLAWIA**

BAK.I. 0912-51/2004

Wrocław, 1 kwietnia 2004 r.



**Pani
Alina Bilińska
FORUM Zarządzanie
Nieruchomościami
ul. Gajowicka 114-116/103
53-407 Wrocław**

Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia zakończyło w marcu 2004 roku kontrolę w firmie FORUM Zarządzanie Nieruchomościami.

Kontroli poddano prawidłowość rozliczeń finansowych zarządcy wspólnot mieszkaniowych z właścicielem lokali – Gminą Wrocław.

Wyniki kontroli przedstawiono w protokole, którego egzemplarz wręczono Pani Alinie Bilińskiej.

W toku kontroli ustalono:

1. W sprawozdaniach finansowych za 2002 r., różnica między przychodami i kosztami części wspólnej, mediów oraz funduszu remontowego, stanowi łączny wynik (nadwyżkę lub niedopłatę). Wskazane jest sporządzać, jako dodatkową informację, szczegółowe ustalenie wyniku na części wspólnej, mediach oraz funduszu remontowym, co ułatwi rozliczenie poszczególnych właścicieli.
2. Wspólnoty mieszkaniowe nie podejmowały uchwał o sposobie rozliczenia nadpłat lub niedopłat wynikających z różnicy przychodów i kosztów za 2002 rok.
3. Zarządca w imieniu wspólnot mieszkaniowych, dokonywał zakupów gotówką, wydając swoje środki pieniężne. Faktury i rachunki za materiały biurowe, konserwacyjne, znaczki oraz środki czystości, wystawiane były na poszczególne wspólnoty mieszkaniowe oraz księgowane w ich koszty. Wspólnoty mieszkaniowe mają obowiązek dokonywać rozliczeń wyłącznie przez rachunek bankowy (zgodnie z art. 30 ust.1 ustawy o własności lokali),

dlatego też Zarządca przelewał równowartość wydatkowanych środków z kont wspólnot na swoje konto.

4. Zarządca nie dokonał przebiegowań, przychodów uzyskanych w 2002 i 2003 r. z tytułu reklam, we wspólnocie „Świdnicka 45”, na fundusz remontowy, co było niezgodne z podjętą uchwałą właścicieli.
5. Nie przedłożono kontrolującym uchwały o przyjętych stawkach opłat oraz planu gospodarczego na 2002 r. wspólnoty mieszkaniowej „Reja 36”. Należne zaliczki Zarządca ustalił na podstawie stawek z zaliczki wystawionej przez poprzedniego zarządcę. Nie przedłożono również dokumentacji związanej z powołaniem zarządu wspólnoty mieszkaniowej „Kołtąta 7”.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę o:

1. Sporządzanie szczegółowych rozliczeń dotyczących części wspólnej, mediów i funduszu remontowego jako rozwinięcie wyniku (nadwyżki lub niedopłaty) w rocznych sprawozdaniach finansowych.
2. Podjęcie przez właścicieli stosownych uchwał w sprawie rozliczenia we wspólnotach nadpłat lub niedopłat wynikających z różnicy przychodów i kosztów za 2002 r. oraz lata wcześniejsze.
3. Dokonywanie rozliczeń wspólnot mieszkaniowych wyłącznie przez rachunek bankowy zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 1 ustawy o własności lokali. Ponośzone koszty na materiały biurowe, konserwacyjne itp. dla wspólnot, należy ująć w stawce za konserwację i wynagrodzenie Zarządcy, albo dokonywać zakupów na firmę Forum a następnie refakturować wydatki na odpowiednie wspólnoty, aby nie występowały rozliczenia gotówkowe za powyższe zakupy.
4. Dokonanie przebiegowań zgodne z podjętą uchwałą właścicieli, przychodów uzyskanych z tytułu reklam w 2002 i 2003 r. we wspólnocie „Świdnicka 45” na fundusz remontowy.
5. Skompletowanie brakującej dokumentacji związanej z powołaniem zarządu wspólnoty mieszkaniowej „Kołtąta 37” oraz uchwały o przyjętych stawkach opłat i planie gospodarczym na 2002 r. wspólnoty „Reja 36”.

O podjętych działaniach i sposobie realizacji powyższych wniosków proszę poinformować mnie w terminie 30 dni po otrzymaniu niniejszych zaleceń.

Z up. PREZYDENTA

Włodzisław Patalas
Sekretarz Miasta Wrocławia

Do wiadomości:

1. Pan Jan Jankiewicz
– Dyrektor Zarządu Zasobu Komunalnego
2. BAK – a/a.