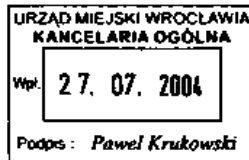


URZĄD MIEJSKI
WROCŁAWIA



BAK.I.0912 – 37/2004

Wrocław, 24 maja 2004 r.

**Pani
Grażyna Baran
Barbara Kłosowska - Brzezińska
Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych
ul. Kniaziewiczza 15
50-454 Wrocław**

Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia w miesiącu marcu 2004 roku zakończyło w Zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych, zwanym dalej Zarządem, kontrolę w zakresie prawidłowości rozliczeń finansowych zarządcy wspólnot mieszkaniowych z właścicielem lokali Gminą Wrocław.

Wyniki kontroli przedstawiono w protokole, którego egzemplarz wręczono Pani Grażynie Baran. Pismem z dnia 1 kwietnia br. znak ZWM/527/03/04, Zarząd zobowiązał się do 10 maja br. udzielić odpowiedzi na ustalenia zawarte w protokole. Do dnia dzisiejszego Zarząd takiej odpowiedzi nie złożył.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych w okresie od 1 lipca 2000 do 31 stycznia 2002 r. zarządzał wieloma wspólnotami bez posiadania stosownej licencji.
2. Zarząd mając uchwały wspólnot upoważniające go do otwarcia rachunku bankowego założył jeden wspólny rachunek bankowy, którego posiadaczem zgodnie z zawartą umową rachunku został „Wrocławski Związek Wspólnot Mieszkaniowych”, która to jednostka nie jest wyodrębniona prawnie ani organizacyjnie. Oznacza to, że posiadaczem rachunku jest nieistniejący podmiot. Zgodnie z ust. 3 uchwały wspólnot, posiadaczem rachunku powinny być poszczególne wspólnoty mieszkaniowe. Zarząd otrzymał bowiem pełnomocnictwo „do otwarcia rachunku bankowego dla Wspólnot Mieszkaniowych”, a nie dla Wrocławskiego Związku Wspólnot Mieszkaniowych.

3. Od lutego do końca sierpnia 2002 r. zarząd sprawowała pani Grażyna Baran działająca pod firmą „GRA – BA”, z którą żadna ze wspólnot nie podpisała umowy na zarządzanie, a p. G. Baran nie posiadała licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami.
4. Pełnomocnicy Gminy Wrocław na zebraniach wspólnot nie udzielili Zarządowi Wspólnot Mieszkaniowych absolutorium za 2002 r.
5. We wspólnotach, w których właściciele posiadali łącznie 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, w sposób niezgodny z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, podjęto w 2002 roku uchwały w formie aktu notarialnego, że „z dniem dzisiejszym uchwały podjęte przez Właścicieli lokali zapadają w **każdej sprawie** większością głosów liczoną w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali tj. na każdego właściciela przypada jeden głos”. Zapis ten w sposób rażący narusza postanowienia art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, w którym jednoznacznie określono, że taki tryb głosowania może być stosowany wyłącznie „w określonej sprawie”, a nie „każdej” jak postanowiono w uchwałach.
6. Stwierdzono przypadki podejmowania przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał, które były niekompletne pod względem formalnym: brak było dat podjęcia poszczególnych uchwał, numerów uchwał, oznaczenia sposobu głosowania i in.
7. W ustalonych przez wspólnoty miesięcznych zaliczkach na konserwację w 2003 r. występowała duża rozbieżność- wysokość zaliczek kształtowała się od 0,20 zł / m² do 1,30 zł / m².
8. Zarząd dokonał czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, ustalając samodzielnie sposób prowadzenia ewidencji, o której jest mowa w art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wspólnoty mieszkaniowe nie określiły bowiem w formie uchwał sposobu oraz zakresu prowadzenia ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – co jest wymagane w art. 22 ust. 3 pkt 10 ustawy o własności lokali.
9. Wbrew postanowieniom art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, prowadzono jedną wspólną dla wszystkich wspólnot mieszkaniowych ewidencję pozaksiegową.
10. Wbrew postanowieniom art. 30 ust. 1 pkt. 1 ustawy o własności lokali, stwierdzono przypadki dokonywania przez Zarząd rozliczeń gotówkowych.
11. W ewidencji wspólnot stwierdzono przypadki ujmowania i rozliczania faktur VAT wystawionych przez dostawców na „Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych” posługujący się numerem NIP wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Kniaziewicza 15, zamiast na poszczególne wspólnoty posiadające własne numery NIP.

12. W dokumentach wspólnot mieszkaniowych stwierdzono przypadki niezaewidencjonowanych faktur VAT.
13. Stwierdzono przypadki zlecenia przez Zarząd prac dotyczących np. wykonania projektu budowlanego bez posiadania zgody i pełnomocnictwa właścicieli lokali w tym zakresie. Zarząd dokonywał więc czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.
14. Stwierdzono przypadki ewidencjonowania i rozliczania przez Zarząd rachunków, m.in. za zarządzanie, posiadających braki formalne jak: brak nazwy i podpisu wystawcy.
15. W dokumentacji wspólnot mieszkaniowych: technicznej i organizacyjno – prawnej stwierdzono przypadki występowania braków formalnych jak: brak dat, numerów, podpisów, i in.
16. Zarząd przekroczył czynności zwykłego zarządu, poprzez ustanowienie bez zgody i pełnomocnictwa właścicieli lokali, w trzech kolejnych latach, cesji ubezpieczenia od pożaru i innych zdarzeń losowych budynku wspólnoty przy ul. Kniaziewicza 15 - na rzecz banków. Cesja stanowiła zabezpieczenie kredytu obciążającego panią Grażynę Baran jako osobę fizyczną.
17. Zarząd w latach 2001 i 2002 rozliczył i ujął w ewidencji wspólnot koszty związane z zarządzaniem wyższe o 103.255,50 zł od należnego mu wynagrodzenia wynikającego z ilości i uchwalonej przez wspólnoty stawki za m² zarządzanej powierzchni.
18. W latach 2001 – 2002, w wyniku przeprowadzonych remontów, przekroczone zostały koszty konserwacji w stosunku do uchwalonych planów gospodarczych.
19. Zarząd bez zgody i pełnomocnictwa właścicieli lokali na pokrycie przez nich kosztów inwentaryzacji budynków, wypłacił wynagrodzenie ze środków pieniężnych wspólnot mieszkaniowych zgromadzonych na rachunku bankowym - dla „GRA-BA” Grażyna Baran za wykonanie tych inwentaryzacji. Obciążając wspólnoty kosztami inwentaryzacji budynków Zarząd przekroczył zakres zwykłego zarządu. Działanie powyższe narusza też art. 29 ust. 1d pkt 1) ustawy o własności lokali, który stwierdza, że koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu – dotychczasowego właściciela nieruchomości (czyli gminę) chyba, że uchwała właścicieli lokali stanowi inaczej. Ponieważ prowadzony był w tym czasie jeden rachunek bankowy dla wszystkich wspólnot, a w ewidencji Zarząd nie wyodrębniał środków pieniężnych poszczególnych wspólnot, można uznać, że wynagrodzenie za inwentaryzację budynków zapłaciły również te wspólnoty, których budynki nie były inwentaryzowane.
20. Zarząd w rocznych sprawozdaniach z działalności Zarządu, jak też w rocznych rozliczeniach wspólnot, nie poinformował właścicieli

o wydatkach poniesionych przez nich na przeprowadzenie inwentaryzacji budynków oraz o tym, że wydatki te nie stanowią kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

21. Zarząd wbrew obowiązkom wynikającym z podpisanej umowy zlecenia nie sporządzał dla wspólnot mieszkaniowych sprawozdań finansowych, nie ustalał stanu rozrachunków i środków pieniężnych dla poszczególnych wspólnot w związku z czym, właściciele lokali nie byli rzetelnie informowani o sytuacji finansowej poszczególnych wspólnot.
22. W sposób nieprawidłowy Zarząd ustalał wynik finansowy za okres sprawozdawczy, uwzględniając w kwocie należnych zaliczek wynik finansowy (nadpłatę, niedopłatę) poprzedniego okresu.
23. Zarząd przeznaczał nadpłaty poszczególnych wspólnot z roku poprzedniego niezgodnie z podjętymi uchwałami.
24. Wbrew podjętym przez wspólnoty mieszkaniowe uchwałom Zarząd, zamiast co miesiąc, odprowadzał z opóźnieniem i w niepełnych wysokościach na wyodrębniony rachunek funduszu remontowego - środki pieniężne wpłacone przez właścicieli lokali.

W związku z powyższymi ustaleniami wzywam Zarząd do przestrzegania przepisów prawa oraz wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami wspólnymi ze szczególną starannością, a w szczególności wnoszę o:

1. Niezwłoczne otwarcie, na podstawie stosownych uchwał, dla każdej wspólnoty mieszkaniowej jako posiadacza – odrębnego rachunku bankowego, a także o przekazanie na te rachunki środków pieniężnych w prawidłowo ustalonej wysokości wynikającej z ewidencji prowadzonej oddzielnie dla każdej wspólnoty.
2. Niezwłoczne dokonanie zmian w uchwałach wspólnot mieszkaniowych podjętych w formie aktu notarialnego, celem doprowadzenia ich do zgodności z prawem w zakresie postanowień art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Przygotowywanie i redagowanie tekstów uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe z należytą starannością, poprzez oznaczanie ich datą, numerem oraz podanie w nich informacji o sposobie głosowania.
4. Niezwłoczne zwołanie zebrań właścicieli lokali, w celu podjęcia uchwał w sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
5. Bezwzględne prowadzenie dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały, ewidencję

pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – o czym w sposób jednoznaczny stanowią art. 22 ust. 3 pkt 10) oraz art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali.

6. Prowadzenie zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 1 ustawy o własności lokali wszelkich rozliczeń wspólnot poprzez rachunek bankowy.
7. Bezwzględne przestrzeganie przepisów prawa w zakresie posługiwania się numerem NIP oraz wystawienie i przesłanie sprzedawcom not korygujących, w których jako prawidłowy nabywca wskazana zostanie odpowiednia wspólnota mieszkaniowa, a nie „Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych”.
8. Kompletnie i rzetelne ewidencjonowanie faktur VAT dostawców wystawianych na poszczególne wspólnoty.
9. Bezwzględne zaprzestanie zlecania prac na zewnątrz bez zgody i pełnomocnictwa właścicieli lokali wyrażonych w formie uchwały.
10. Wprowadzanie do ewidencji wspólnot i opłacanie wyłącznie rachunków kompletnych pod względem formalnym.
11. Niezwłoczne uzupełnienie braków formalnych i bieżące poprawne prowadzenie dokumentacji technicznej oraz organizacyjno - prawnej wspólnot.
12. Poinformowanie właścicieli lokali w budynku przy ul. Kniaźewicza 15 o dokonanej cesji na polisie ubezpieczenia budynku na rzecz banków z tytułu zaciągniętego kredytu przez właścicielkę mieszkania nr 4.
13. Bezwzględne przestrzeganie zasad i wielkości uchwalonych przez wspólnoty w planach gospodarczych oraz nie przekraczanie ich, bez podjęcia stosownych uchwał w sprawie korekt planu gospodarczego.
14. Poinformowanie wszystkich właścicieli lokali o wypłaceniu bez ich zgody z rachunku bankowego wspólnot mieszkaniowych wynagrodzenia za wykonanie inwentaryzacji budynków.
15. Rzetelne wywiązywanie się z obowiązków wynikających z podpisanej ze wspólnotami umowy zlecenia, a w szczególności sporządzanie sprawozdań finansowych dla poszczególnych wspólnot oraz informowanie poszczególnych wspólnot mieszkaniowych o ich sytuacji finansowej.
16. Przestrzeganie podjętych przez wspólnoty uchwał w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego z poprzedniego okresu.
17. Terminowe przekazywanie wpłaconych przez właścicieli lokali zaliczek na fundusz remontowy na wyodrębnione rachunki bankowe poszczególnych wspólnot.

O podjętych działaniach i sposobie realizacji powyższych wniosków proszę powiadomić Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Z up. **PRZYZYDENTA**

Włodzisław Jaitas
Sekretarz Miasta Wrocławia

Do wiadomości:

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