

URZĄD MIEJSKI
WROCŁAWIA

BAK.I.0912-132/2004

Wrocław, 24 sierpnia 2004 r.

Pan
Zbigniew Książek
Prezes Zarządu
PPHU „PANACEUM” Sp. z o.o.
ul. B. Krzywoustego 6 – 12
51-165 Wrocław

Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia w lipcu 2004 roku zakończyło kontrolę w PPHU "Panaceum" Sp. z o.o. - Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych (WM).

Kontroli poddano prawidłowość rozliczeń finansowych Zarządcy WM z właścicielem lokali – Gminą Wrocław.

Wyniki kontroli przedstawiono w protokole, którego egzemplarz Panu wręczono.

W toku kontroli stwierdzono, co następuje:

- Zarządca wykonywał swoje czynności niezgodnie z postanowieniami umów o zarządzanie a mianowicie:
 - nie przekładał Zarządom Wspólnot Mieszkaniowych korespondencji prowadzonej w imieniu WM w celu jej parafowania (§ 3 pkt 40),
 - nie przekładał Zarządom WM do zaakceptowania rachunków lub faktur (§ 3 pkt 38) za wykonane usługi,
 - przez cały 2003 rok ewidencja zdarzeń gospodarczych nie była prowadzona zgodnie z § 3 pkt. 39 umowy o zarządzanie,
 - w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej Kościuszki 80 nie otworzył odrębnego rachunku bankowego dla funduszu remontowego (§ 3 pkt 20),

- regulował zobowiązania (w tym za swoje usługi) z kont bankowych zarządzanych Wspólnot, nie posiadając odrębnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym WM (§ 3 pkt 41 oraz § 13 pkt 3),
- Zarządca i Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych nie sporządzili rocznych sprawozdań ze swojej działalności (§3 pkt 18).

Ponadto Zarządca wypłacał środki pieniężne z kont WM za pomocą czeków oraz dokonywał przelewów bankowych bez kwalifikowania kwot, na konto spółki „PANACEUM”. Do dnia zakończenia kontroli Zarządca nie przedstawił udokumentowanego rozliczenia oraz nie zwrócił pobranych w okresie od czerwca 2003 r. do kwietnia 2004 r. z kont bankowych Wspólnot środków na kwotę 32.631,31 zł, stanowiących własność wszystkich właścicieli Wspólnot. Zarządca naruszył tym samym art. 185 ust. 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami stanowiący iż: *„Zarządca nieruchomości (...) nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz pobierania wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej”*.

W niektórych przypadkach Zarządca dokonywał rozliczeń gotówkowo poprzez konto „KASA” a nie przez rachunek bankowy, co było niezgodne z art. 30 ust. 1 pkt.1 Ustawy o Własności Lokali.

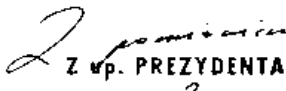
- we Wspólnotach Mieszkaniowych zarządzanych przez „PANACEUM” Sp. z o.o. nie podjęto uchwał w sprawie sposobu i zakresu prowadzenia ewidencji pozaksiegowej,
- właścicielowi lokali Gminie Wrocław nie przekazano sprawozdań finansowych WM za rok 2003,
- Zarządca nie sporządził dla poszczególnych właścicieli lokali rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym w części przypadającej na Gminę Wrocław. Wobec powyższego fakt WM nie podjęły uchwał w sprawie sposobu rozliczenia nadpłat lub niedopłat należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej,
- dane wykazane w deklaracjach CIT – 8 za rok 2003 znacznie odbiegały od danych zawartych w ewidencji pozaksiegowej Wspólnot,
- we Wspólnocie Mieszkaniowej Kościuszki 80 nie przeprowadzono w wymaganym terminie okresowej kontroli przewodów kominowych.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz biorąc pod uwagę fakt nieskorzystania przez pana Prezesa z możliwości złożenia wyjaśnień wnoszę o:

1. Bezwzględne przestrzeganie wszystkich postanowień umów o zarządzanie zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.
2. Zwrot, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, pobranych w okresie od czerwca 2003 r. do kwietnia 2004 r. oraz w

- okresach późniejszych środków pieniężnych z kont bankowych WM wraz z należnymi odsetkami. Przekazanie do BAK kopii dokumentów potwierdzających wpłaty lub rozliczenia zwróconych kwot.
3. Podjęcie działań w celu uchwalenia przez Wspólnoty Mieszkaniowe sposobu i zakresu prowadzenia ewidencji pozaksiegowej.
 4. Przedłożenie Gminie Wrocław rocznych sprawozdań z działalności Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych i Zarządcy za rok 2003 oraz przekazanie sprawozdań finansowych WM za rok 2003.
 5. Rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym w części przypadającej na Gminę Wrocław.
 6. Przestrzeganie zgodności danych w dokumentach przedkładanych Urzędowi Skarbowym właściwym dla zarządzanych WM z danymi wynikającymi z ewidencji pozaksiegowej.
 7. Przeprowadzenie okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku WM Kościuszki 80.

O podjętych działaniach i sposobie realizacji powyższych zaleceń proszę powiadomić mnie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, z uwzględnieniem terminu określonego w pkt. 2.


Z w.p. PREZYDENTA
Włodzisław Pałalas
Sekretarz Miasta Wrocławia

Do wiadomości:

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