

URZĄD MIEJSKI
WROCŁAWIA

BAK.1.0912-142/2004

Wrocław, 29 października 2004 r.

Pan
Marek Bartczak
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółki „ROMDOM-3”
ul. Hallera 149
Wrocław

Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia zakończyło w sierpniu 2004 r. w Spółce ROMDOM-3 kontrolę w zakresie prawidłowości rozliczeń finansowych zarządcy wspólnot mieszkaniowych z właścicielem lokali Gminą Wrocław za 2003 r.

Wyniki kontroli na przykładzie dowolnie wybranych 15 wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Wrocław przedstawiono w protokole, którego egzemplarz wręczono Panu Prezesowi.

Ustalono, że:

1. Objęte kontrolą wspólnoty mieszkaniowe nie dokonały wyborów zarządów do reprezentowania na zewnątrz i kierowania ich sprawami – zgodnie z wymogiem określonym w art. 20 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2002 r. nr 80, poz. 903).
2. Wspólnoty Mieszkaniowe nie zawarły umów z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji na dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Wymienione Przedsiębiorstwo usługi w tym zakresie świadczyło bezumownie.
3. Zaliczki należne wspólnotom na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przekazane przez właściciela Gminę Wrocław były różne od kwot zaliczek naliczanych zgodnie z planami gospodarczymi. Przyczyną wystąpienia różnic był fakt, że we wnioskach kierowanych do ZZK, jako podstawę wyliczenia miesięcznych zaliczek Spółka przyjmowała:
 - m², w okresie od 1.01.-30.06.2003 r.,
 - % udziałów, w okresie od 1.07.-31.12.2003 r.

4. Nie sporządzano protokołów odbioru prac, w zakresie utrzymania czystości wewnątrz i na zewnątrz budynków wspólnot przy ul. Grabiszyńskiej 164, Stalowej 2 i Fiołkowej 5, w myśl postanowień obowiązujących umów zawartych z firmami i . Odstąpiono od protokolarnego odbioru prac konserwacyjnych we wspólnotach przy ul. Saperów 9, Grabiszyńskiej 164 i Stalowej 2, mimo, iż obowiązek ten wynikał z postanowień zawartych umów z oraz z firmą
5. Spółka do dnia zakończenia kontroli (sierpień 2004 r.) nie zwróciła Gminie nadpłaconych zaliczek za media za 2003 r., pomimo rozliczenia poniesionych kosztów przypadających na właściciela-Gminę Wrocław z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości w 2003 r. Rozliczenie wykazało:
 - nadpłatę zaliczek w kwocie 12.344,96 zł z tytułu zużycia z.w.,
 - nadpłatę zaliczek w kwocie 1.514,05 zł za wywóz nieczystości.

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

1. Zainicjowanie działań zmierzających do podjęcia przez wspólnoty uchwał dotyczących wyboru zarządów przez właścicieli wspólnot zgodnie z postanowieniem art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali.
2. Bezwzględne zawarcie, w imieniu wspólnot mieszkaniowych, umów z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
3. Przestrzeganie, aby kwoty zaliczek należnych wspólnotom, wykazywane we wnioskach do ZZK, były zgodne z przyjętymi przez wspólnoty w planach gospodarczych.
4. Przestrzeganie wszystkich postanowień wynikających z zawartych umów z kontrahentami, a w szczególności w zakresie świadczonych usług porządkowych i prac konserwacyjnych.
5. Przekazywanie na konto Gminy nadpłaconych przez nią zaliczek, na pokrycie kosztów zużycia mediów, niezwłocznie po rozliczeniu tych kosztów.

O podjętych działaniach i sposobie realizacji powyższych zaleceń proszę mieć mnie w terminie 30 dni od daty otrzymania nin. pisma.

Z up. PREZYDENTA

Włodzisław Patałas
Sekretarz Miasta Wrocławia

Do wiadomości:

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