



Urząd Miejski Wrocławia
Departament Nieruchomości i Eksploatacji
Pan
Lech Filipiak
Dyrektor
pl. Nowy Targ 1-8
50-141 Wrocław

Wrocław, 27 listopada 2013 r.

WKN-KPZ.1711.75.2013
535/13

Informuję, że zgodnie ze zgłoszoną przez Pana Dyrektora propozycją do planu kontroli na 2013 r. oraz podjętą Uchwałą nr 14/13 z dnia 9 września 2013 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. Wydział Kontroli UMW przeprowadził kontrolę w zakresie:

1. terminowości i sposobu przeprowadzania remontów pustostanów,
2. reprezentacji interesów Gminy Wrocław we wspólnotach mieszkaniowych - sposób reprezentacji, tryb podejmowania decyzji, podejmowanie uchwał w odniesieniu do posiadanych pełnomocnictw,
3. prawidłowości, terminowości i skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych.

Na podstawie szczegółowego zakresu kontroli przedstawionego w protokole ustalono, że:

- W Spółce nie opracowano pisemnych procedur dotyczących terminowości i sposobu przeprowadzania remontów pustostanów. Remonty zlecane były przez Wydział Lokali Mieszkalnych UMW odrębnymi pismami, które również nie zawierały terminów zakończenia zleconych robót. Nie stwierdzono nieprawidłowości w postępowaniach na realizację zamówień publicznych mających na celu wybór wykonawców remontów. Roboty wykonane zostały w terminach określonych w umowach – poza jednym przypadkiem, w wyniku którego wykonawcy zostały naliczone karne odsetki za zwłokę.
- Pracownicy Spółki reprezentujący Gminę Wrocław na zebraniach wspólnot mieszkaniowych działali w granicach udzielonych pełnomocnictw.
- W przypadku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Grunwaldzkiej 10 Spółka uznała za obowiązujące uchwały właścicieli nr 1/2012, 2/2012 i 3/2012 z 27.02.2012 r., za przyjęciem których nie głosowała większość właścicieli. W świetle przepisu art. 23 ust. 2

Wydział Kontroli
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8,10; 50-031 Wrocław
tel. +48 717 77 92 35
fax +48 717 77 92 34
wkn@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

w związku z ust. 2a ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80. poz. 903 ze zm.), ww. uchwały były bezskuteczne prawnie. Wynikiem uznania przez Spółkę uchwały nr 3/2012 za obowiązującą było nieuprawnione zwiększenie wynagrodzenia zarządcy w części przypadającej na Gminę Wrocław o kwotę 331,05 zł za rok 2012.

- Stosowane w Spółce procedury pozwalają na skuteczne dochodzenie roszczeń Gminy Wrocław z tytułu opłat za korzystanie z lokali ale nie gwarantują zapobieżeniu sytuacji, w których dochodziłoby do przedawnienia tych roszczeń.

W 2012 roku wyraźnie uległa poprawie terminowość podejmowanych działań zmierzających do odzyskania zaległości czynszowych, w efekcie czego znacząco skrócono czas pomiędzy wysłaniem przedsądowego wezwania do zapłaty, a skierowaniem sprawy do egzekucji komorniczej, co w konsekwencji doprowadziło również do zwiększenia ilości dochodzonych sądowo zaległości.

Szczegółowe ustalenia opisane zostały w protokole kontroli nr WKN-KPZ.1711.65.2013, do którego Spółka nie wniosła zastrzeżeń.

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU


Małgorzata Fronio