

Urząd Miejski Wrocławia
Biuro Nadzoru Właścicielskiego

Pani Aleksandra Urban-Stromich
Dyrektor

Rynek - Ratusz 7/9

WKN.II.0916-129/10/146/2011

Wrocław, 15 marca 2011 r.

Informacja o wynikach kontroli przeprowadzonej w spółce Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o., na podstawie uchwały nr 16/10 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. z dnia 9 listopada 2010 roku

Wydział Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia przeprowadził w roku 2010 kontrolę we Wrocławskich Mieszkaniach sp. z o.o. Przedmiotem kontroli była terminowość i sposób zgłaszania pustostanów lokali mieszkalnych do Wydziału Lokali Mieszkalnych UMW, sposób ich zabezpieczania przed samowolnym zajęciem oraz przechowywanie kluczy do pustostanów w latach 2008 i 2009. Kontrolę przeprowadzono na próbie 42 spośród 234 pustostanów znajdujących się w rejonie działania BOK-11.

W trakcie kontroli ustalono, że w latach 2008-2009 w Spółce nie obowiązywały sformalizowane procedury dotyczące bezpośrednio analizowanych zagadnień. Spraw tych nie regulowały również porozumienia pomiędzy Miastem a Spółką. Stąd też kontrolujący nie byli w stanie stwierdzić, czy konkretne czynności działania cechowała formalna oraz materialna prawidłowość. Należy jednak zaznaczyć, że pracownicy BOK-11 zasadniczo szybko i sprawnie reagowali na sygnały o powstaniu (lub prawdopodobieństwie powstania) pustostanu czy jego samowolnym zajęciu, a podjęte działania w większości przypadków przynosiły pożądaný skutek. Stwierdzone przypadki samowolnych zajęć wcześniej przejętych lokali czy też wyjątkowej długotrwałości niektórych etapów postępowania mają charakter jednostkowy, przy czym w 2009 roku można zaobserwować wyraźną poprawę w tym zakresie.

Zastrzeżenie budzi sposób zabezpieczania przejętych lokali. W stosunku do 2/3 badanych pustostanów okazana dokumentacja nie potwierdza, by zastosowano choćby minimalny poziom zabezpieczenia w postaci wymiany zamków. Oznacza to m.in., że do lokali tych może dostać się dowolna osoba dysponująca kluczami poprzedniego lokatora. Istnienie podwyższonego ryzyka „utrąty” takich lokali potwierdza praktyka, gdyż dotyczy ich około 60% przypadków samowolnego zajęcia.

Zastrzeżenia można mieć również do długiego okresu, przekraczającego w 40% skontrolowanych przypadków 12 m-cy, pozyskania przez zarządcę informacji o powstaniu pustostanu w wyniku porzucenia lokalu bądź zgonu najemcy.

9A

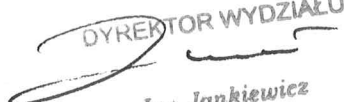
Z analizy dokonanej podczas kontroli wynika, że źródłem informacji o powstaniu pustostanów są przede wszystkim rodzina lub sąsiedzi. Wizje lokalne przeprowadzane przez zarządcę dotyczyły głównie lokali niezamieszkałych przez okres powyżej 1 roku.

Zgodnie ze złożonym w trakcie kontroli oświadczeniem w Spółce obowiązują obecnie sformalizowane procedury dotyczące gospodarowania pustostanami, które nie zostały jednak udostępnione Kontrolującym.

Mając na uwadze powyższe ustalenia proponuję zobowiązać Zarząd Spółki do przeprowadzenia analizy obowiązujących obecnie wewnętrznych procedur pod kątem ustaleń zawartych w protokole. Analiza taka powinna w szczególności dotyczyć:

- 1) sposobów zabezpieczania przejętych pustostanów,
- 2) możliwości usprawnienia procesu pozyskiwania informacji o pustostanach.

Szczegółowe ustalenia kontroli przedstawiono w protokole nr WKN.I.0916-129/2010 z dnia 20 grudnia 2010 r., którego elektroniczną wersję przekazuję Pani Dyrektor celem wykorzystania.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jan Jankiewicz

Załączniki:

1. Protokół kontroli WKN.II.0916-129/2009 - w wersji elektronicznej.
2. Pismo Spółki nr 153793 z 24.12.2010 r. - w wersji elektronicznej.
3. Pismo kontrolujących z dnia 12.01.2011 r. - w wersji elektronicznej.