

WROCLAW
K. 20
5220

podpis: Rafał Mazurek

Wrocław, 18 grudnia 2009r.

Ostateczna informacja o wynikach kontroli przeprowadzonej w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o., na podstawie Uchwały nr 17/09 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 9 października 2009r., przez Wydział Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia

1. Pismem z dnia 27.11.2009r., znak NO.091-2/2/09, TBS Wrocław Sp. z o.o. wniosła zastrzeżenia do protokołu kontroli nr WKN.III.0916-291/2009 z dnia 23.11.2009r. Kontrolujący nie uwzględnili w całości wniesionych zastrzeżeń, gdyż Zarząd Spółki bezzasadnie żądał zmiany treści protokołu przez wykreślenie jego fragmentów i wprowadzenie nowych zapisów lub uzupełnienie treści protokołu o fakty, na które dowodów nie przedstawiono.
2. Wobec powyższego treść informacji przekazana Panu pismem z dnia 23.11.2009r., nr WKN.III.0916-291/473/2009, jest w pełni uzasadniona, gdyż:
 - przewidywana przez Zarząd Spółki nierentowność na zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi nie znalazła potwierdzenia w udokumentowanych ustaleniach kontroli, bowiem faktyczny dodatni wynik zarządzania wspólnotami ustalony na dzień 30.09.2009r. na podstawie zapisów księgowych wyniósł kwotę zł. Strata na świadczeniu tych usług za cały 2009r. przewidziana w analizie dokonanej przez Spółkę uzależniona jest wyłącznie od decyzji Zarządu Spółki o zwiększeniu kosztów wynagrodzeń wraz z pochodnymi,
 - dokonana w toku podejmowania decyzji o wypowiedzeniu 79 umów na zarządzanie analiza rentowności została sporządzona w sposób nierzetelny, gdyż zawiera błędy merytoryczne, tj. bezzasadnie ujęto w planowanych kosztach za trzy kwartały 2009r. rozwiązaną rezerwę na nagrodę roczną dla Prezesa Spółki TBS za 2008r. w kwocie zł oraz ujęto w tych kosztach pełną kwotę planowanego na 2009r. wzrostu wynagrodzeń + ZUS, w łącznej wysokości 195.372,23 zł, pomimo, że do dnia 03.11.2009r. nie dokonano żadnej planowanej wypłaty.
Dokonując analizy nie zachowano zasady współmierności kosztów i przychodów, gdyż oceny rentowności zarządzania wspólnotami za I kwartał 2009r. dokonano w oparciu o średnio miesięczny koszt zarządzania jedną wspólnotą, pomimo, że miesięczne wynagrodzenie Spółki za zarządzanie poszczególnymi wspólnotami jest ustalone jako iloczyn m² powierzchni użytkowej budynku wspólnoty x stawka za m².

Ponadto analiza nie obejmowała wpływu utraty przychodów ze sprzedaży usług zarządzania wspólnotami na sytuację finansową Spółki.

Analiza finansowa to rodzaj analizy ekonomicznej, zajmującej się wnikliwą oceną całokształtu działalności gospodarczej, łącznie z jej efektem końcowym w postaci wyniku finansowego oraz stanu majątkowo-finansowego firmy. Podstawowym narzędziem analizy finansowej jest sprawozdanie finansowe. Analiza umożliwia przetworzenie danych liczbowych za pomocą odpowiednio dobranych narzędzi, a w rezultacie podjęcie konkretnych działań i decyzji.

Oprócz danych liczbowych analiza finansowa powinna uwzględniać również sytuację rynkową, która może stanowić przesłankę do ostatecznej negatywnej lub pozytywnej opinii.

Analizy dokonane przez Spółkę na okoliczność wypowiedzenia umów o zarządzanie zostały sporządzone w oparciu o nierzetelne dane, skutkiem czego wniośki wynikające z analiz są błędne. Tym samym podjęta decyzja o rozwiązaniu umów jest niewłaściwa.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jan Jankiewicz

Załącznik:

1. Zastrzeżenia Spółki do protokołów kontroli WKN.III.0916-291/2009, w wersji elektronicznej,
2. Odpowiedź na zastrzeżenia do protokołów kontroli WKN.III.0916-291/2009, w wersji elektronicznej.

Do wiadomości:

1. Pani Aleksandra Urban-Stromich – Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego wraz z zastrzeżeniami Spółki i odpowiedzią na nie, w wersji elektronicznej,
2. WKN – a/a.