

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

Vpl.

08-08-2011

Podpis: Rafał Mazurek



92

Pani
Aleksandra Urban-Stromich
Dyrektor
Biura Nadzoru Właścicielskiego

Wrocław, dnia 5 sierpnia 2011 r.

WKN-KOZ.1711.59.2011
412/11

Na podstawie Uchwały nr 6/11 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. Wydział Kontroli UMW przeprowadził kontrolę doraźną w zakresie:

1. stosowanych procedur zmiany najemcy i partycypanta, poprzez ich porównanie z obowiązującym stanem prawnym;
2. wybranych zagadnień z zakresu zarządzania częściami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych,
3. rozliczania kosztów dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków.

W wyniku kontroli ustalono, że:

Ad.1.

- Wszystkie poddane kontroli wnioski o zmianę partycypanta złożone w 2010 r. przez partycypantów lub osoby wskazane przez nich jako ich następcy prawni (11 wniosków) zostały przez TBS załatwione odmownie przy czym 7 wniosków dotyczyło umów partycypacyjnych objętych ustawą z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, sprzed jej zmiany w 2004 r.
- Odmowy TBS uzasadnia własną interpretacją przepisów ww. ustawy i kodeksu cywilnego popartą pisaną opinią prawną oraz decyzją Prezesa UOKiK (załączniki do protokołu kontroli).
- Odmowy TBS co do cesji praw z umów zawartych po nowelizacji ustawy w 2004 r. (4 umowy) nie budzą wątpliwości prawnych.
- Odmienne ocenę prawną w zakresie cesji praw z umów partycypacyjnych zawartych przed zmianą przepisów w 2004 r. przedstawia radca prawny UMW, według opinii którego (załącznik nr 1 do pisma) są one skuteczne o ile w umowach stron nie zastrzegły zakazu takiej cesji bez zgody TBS. Należy zauważyć, że żadna z kontrolowanych umów takiego zakazu nie formułuje.
- Wyżej opisane rozbieżne stanowiska prawne mogą zostać rozwiązane jedynie na drodze sądowej
- Szczególna sytuacja prawna ma miejsce w przypadku 2 wniosków dotyczących cesji praw z umów partycypacyjnych stanowiących załączniki nr 9 i 10 do protokołu kontroli, których dotyczą regulacje sprzed zmiany ustawy. Umowy te nie zostały zmienione aneksami (w przeciwieństwie do pozostałych 5 umów) co nakazywała decyzja Prezesa UOKiK z 25.09.2007 r. o uznaniu za niedozwolony przepis §8 umów. Wskutek powyższego partycypanci z opisywanych 2 umów nie utracili prawa wskazania swojego na-

93

Ad.2. W umowach zawartych pomiędzy Spółką a wspólnotami mieszkaniowymi stwierdzono, opisane w protokole, braki formalne w zakresie wynikającym z ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

TBS, w przyjętej do kontroli próbie trzech wspólnot, na ogół wywiązywał się z obowiązków wynikających z umów o zarządzanie nieruchomościami w zakresie dbałości o ich stan techniczny i otoczenie nieruchomości oraz podejmowania działań związanych z bieżącymi naprawami. W trakcie kontroli stwierdzono jeden przypadek (na 11) niezrealizowania postulowanej przez właścicieli naprawy w budynku.

Ad.3.

- Zarządzone przez TBS wspólnoty nie posiadały w roku 2010 zawartych pi-semnie z umów o dostawę wody i odprowadzanie ścieków, co jest wymogiem określonym w art. 6 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- Spółka, do czasu zakończenia kontroli, nie przesłała właścicielom rozlicze-nia opłat za dostawy wody i odprowadzanie ścieków za drugie półrocze roku 2010. Zgodnie z umowami o zarządzanie ostateczne rozliczenie Spółka po-winna sporządzić: w przypadku jednej kontrolowanej wspólnoty po zakoń-czeniu roku kalendarzowego, w przypadku dwóch kontrolowanych wspólnot w terminie do 30 kwietnia następnego roku.
- Właściciele lokali, których wodomierze indywidualne utraciły cechę legaliza-cyjną, nie zostali przez TBS rozliczeni wg zasad ustalonych w przyjętych przez wspólnoty regulaminach. Zgodnie z art. 8a ustawy Prawo o miarach przyrządu pomiarowe podlegające prawnej kontroli metrologicznej mogą być użytkowane tylko wówczas, jeżeli posiadają odpowiednio ważną decyz-ję zatwierdzenia lub ważną legalizację.
- Regulaminy dwóch kontrolowanych wspólnot nie określają norm zużycia wody przypadających na osobę w lokalach nieopomiarowanych. W związku z powyższym nie ma możliwości naliczenia zaliczek zgodnych z zasadami wynikającymi z regulaminu w przypadku utraty przez wodomierz cechy le-galizacyjnej.
- Spółka błędnie naliczała w 2010 r. zaliczki w lokalach: Piękna 52 nr , Grudziądzka 85 nr Koszarowa 10 nr

W zakresie dotyczącym rozliczania kosztów dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków dla budynków TBS przy ul. Krzywoustego 91, 93 i 93a ustalono, że wszystkie wodomierze indywidualne w roku 2010 nie posiadały ważnej cechy legalizacyjnej, co stanowi naruszenie art. 8a ustawy o miarach. W pozostałym skontrolowanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2
Zap. PREZYDENTA
Jan Jankiewicz
Dyrektor Wydziału Kontroli

Załączniki:

1. opinia prawna radcy prawnego UMW z 19.07.2011 r.,
2. protokół kontroli nr WKN-KOZ.1711.59.2011 z załącznikami - wersja elektroniczna