



Ośrodek Działań Artystycznych „Firlej”

Pan Robert Chmielewski
Dyrektor

ul. Grabiszyńska 56
53-504 Wrocław

Wrocław, 6 maja 2020 r.

WKN-KPZ.1711.22.2020
00055165/2020/W

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Wydział Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia przeprowadził kontrolę w kierowanej przez Pana Dyrektora jednostce, której przedmiotem była prawidłowość zawierania, realizowania i rozwiązywania umów najmu oraz ewidencjonowania przychodów uzyskanych z tego tytułu za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2020 r.

Wyniki kontroli przedstawiono w protokole nr WKN-KPZ.1711.22.2020, do którego nie wniesiono zastrzeżeń.

Na podstawie dokumentacji wskazanej w protokole kontroli stwierdzono wystąpienie następujących nieprawidłowości:

- 1) nie uiszczenie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” we Wrocławiu należności w wysokości 20% uzyskanego czynszu podnajmu powierzchni w budynku przy ul. Grabiszyńskiej 56 w okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r., co było sprzeczne z § 3 ust. 3 umowy zawartej 01.09.1994 r. z ww. spółdzielnią,
- 2) podnajmowanie powierzchni w budynku przy ul. Grabiszyńskiej 56 w okresie od 01.10.2019 r. do 21.04.2020 r. pomimo zakazu wynikającego z § 3 ust. 3 umowy zawartej 25.09.2019 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Cichy Kącik” we Wrocławiu,
- 3) zaniżenie wartości netto faktur nr 81/19 i 82/19 z 13.08.2019 r. (najem pomieszczenia na parterze w sierpniu 2019 r.) z 490,00 zł na 332,01 zł, co było sprzeczne z postanowieniami § 4 ust. 2 umów najmu z 01.01.2018 r. oraz art. 106e ust. 1 pkt 11 ustawy o podatku od towarów i usług,
- 4) zawieranie w umowach najmu na czas określony klauzuli o możliwości wypowiedzenia umowy bez podania przyczyn, co było sprzeczne z art. 673 § 3 kodeksu cywilnego,
- 5) wystawienie 40 z 46 faktur dotyczących najmu długoterminowego z przekroczeniem terminu określonego w odpowiednich umowach,
- 6) wskazanie w 91 fakturach za najem (na 104 wystawione) terminu płatności sprzecznego z zawartą umową,

Wydział Kontroli
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8/10, 50-031 Wrocław
tel. +48 71 77 92 35
fax +48 71 77 92 34
wkn@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

- 7) brak wystawiania not odsetkowych w przypadku opóźnionej wpłaty (36 przypadków na 103 opłacone faktury), co stanowiło niewykorzystanie uprawnienia określonego w umowach najmu, których dotyczyły te płatności,
- 8) w zakresie podnajmu pomieszczenia kuchni:
 - a) obciążenie czynszem za styczeń i luty 2019 r. w jednej fakturze, co było sprzeczne z § 4 ust. 2 umowy najmu z 01.01.2019 r.,
 - b) pominięcie w fakturze nr 18/19 z 08.02.2019 r. (za styczeń i luty 2019 r.) opłat z tytułu zużycia mediów, co było sprzeczne z § 4 ust. 3, 4 i 6 umowy najmu z 01.01.2019 r.
 - c) anulowanie faktury nr 28/20 z 10.03.2020 r. (za marzec 2020 r.), co było sprzeczne z § 5 ust. 2 umowy najmu z 01.01.2020 r. oraz art. 106b ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług,
 - d) brak wezwania do zapłaty należności z faktury nr 16/20 z 07.02.2020 r. (za luty 2020 r.), co stanowiło niewykorzystanie uprawnienia określonego w § 6 ust. 3 umowy najmu z 01.01.2020 r.,
 - e) nie podjęcie działań w kierunku wypowiedzenia umowy najmu pomieszczenia kuchni z 01.01.2020 r., mimo iż z deklaracji i działań Najemcy złożonych lub podjętych od 10.03.2020 r. wynikało, iż jest on zainteresowany rozwiązaniem łączącego strony stosunku prawnego.

W związku z powyższym zalecam:

1. Uregulowanie ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Cichy Kącik” możliwości podnajmowania powierzchni,
2. Wystawianie faktur zgodnie z zawartymi umowami,
3. Wykorzystywanie wynikających z zawartych umów uprawnień w zakresie rozwiązywania umów oraz pozyskiwania dochodów należnych, w tym z tytułu odsetek za zwłokę.

Z up. Prezydenta

Marta Kalicińska
DYREKTOR WYDZIAŁU KONTROLI

Do wiadomości:

- Pan Bartłomiej Świerczewski - Dyrektor DSS UMW wraz z protokołem kontroli WKN-KPZ.1711.22.2020 w wersji elektronicznej.