



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Kontroli

ul. Niecała 2, 00-098 Warszawa, tel. 22 443 32 35, 22 443 32 36, faks 22 443 32 37
adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa
Sekretariat.BKW@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 30 października 2024 r.

znak sprawy: KW-WGF.1711.6.2024.MWB

Pan
Arkadiusz Przybylski
p.o. Dyrektora
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy (ze zm.), w związku kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, w okresie od 29 lipca 2024 r. do 14 sierpnia 2024 r., w zakresie „Dokonanie wyceny majątku m.st. Warszawy, który jest w ewidencji pozabilansowej z wartością zerową” za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 maja 2024 r., której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 14 sierpnia 2024 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 4 zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta m.s.t. Warszawy z 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), w związku z zaakceptowaniem przez Pana stanowiska Biura Kontroli w sprawie złożonych zastrzeżeń do projektu wystąpienia, przekazuję wystąpienie pokontrolne.

W księgach pomocniczych (księgi inwentarzowe) Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy (dalej: ZGN lub Zakład), według stanu na 30 czerwca 2024 r., ujęto łącznie 472 składniki majątku¹ o wartości 62 648 466,17 zł (netto), w tym 415 nieruchomości (grupa 1 KŚT²) o wartości 57 233 558,18 zł (netto). W księgach inwentarzowych dla każdego wyodrębnionego składnika majątku określono nr inwentarzowy, podział rodzajowy i symbole klasyfikacji środków trwałych zgodnie z KŚT, zastosowaną stawkę odpisu umorzeniowego³, wartość początkową, wartość umorzeń oraz wartość netto, w przypadku nieruchomości wykazywano dane

¹ Wg KŚT: grupa 1 „Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu”, grupa 2 „Obiekty inżynierii lądowej i wodnej”, grupa 3 „Kotły i maszyny energetyczne”, grupa 4 „Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania”, grupa 6 „Urządzenia techniczne”, grupa 8 „Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie”, „Wartości niematerialne i prawne”.

² rozporządzenie Rady Ministrów z 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1864).

³ Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych został przyjęty jako część Zasad rachunkowości ZGN Bielany.

dot. powierzchni. Zapisy w księdze głównej prowadzono na kontach 011-„Środki trwałe”, 013-„Pozostałe środki trwałe” oraz 020-„Wartości niematerialne i prawne”.

Ustalenia kontroli wskazują, że jedynie dostatecznie należy ocenić działania Zakładu w obszarze objętym kontrolą, w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami w zakresie ewidencjonowania nieruchomości. Powyższa ocena wskazuje na zaburzenia w realizacji celów kontroli zarządczej określonych w § 4 pkt 1 i 3 zarządzenia nr 1613/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z 11 października 2011 r. w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w mieście stołecznym Warszawie (ze zm.), a tym samym funkcjonowania efektywnej kontroli zarządczej, która należy do zadań kierownika jednostki sektora finansów publicznych⁴.

Ustalono, że prowadzono w księgach zapisy na koncie 010 „Majątek pozostający poza ewidencją ŚT [środków trwałych] ZGN”, którego saldo na 31 grudnia 2023 r. wynosiło 44 534 744,11 zł. Zgodnie z danymi ewidencji jest to majątek, który stanowi grunty⁵ ujęte w ewidencji Miasta st. Warszawy, 4 nieruchomości⁶ wobec których - zgodnie z wyjaśnieniami Zastępcy Dyrektora Zakładu - ZGN jest zarządcą, natomiast ujęte są w ewidencji majątku Urzędu Dzielnicy Bielany.

W ewidencji pomocniczej (księgi inwentarzowe) pn. „Zestawienie środków trwałych dla amortyzacji bilansowej na termin 2024-06 – rodzaj ewidencji: pozabilansowa – atrybuty ŚT: wszystkie” ujęto 25 pozycji, w tym 4 ww. nieruchomości oraz 8 innych nieruchomości⁷, które zostały przekazane w zarząd innym jednostkom na podstawie zarządzeń Prezydenta m.st. Warszawy. Saldo zapisów wynosiło 0 zł (zero zł). Zastępca Dyrektora ZGN w sprawie wyjaśnił: „(...) numery inwentarzowe ośmiu nieruchomości, które zostały zdjęte z zasobów ZGN Bielany i przekazane w zarząd innym jednostkom na mocy odpowiednich zarządzeń nadal figurują w ewidencji pozabilansowej Środków Trwałych z wartością i powierzchnią zerową ze względu na ograniczenia systemu komputerowego modułu Środki Trwałe”. W 1 przypadku⁸, jak wyjaśnił Zastępca Dyrektora ZGN: „[są to] boksy motocyklowe, które stanowią udział m.st. Warszawy we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (..), w której wszystkie lokale mieszkalne zostały wyodrębnione”.

Wskazać należy, że stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁹ „Środki trwałe oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu zalicza się do aktywów trwałych jednej ze stron (..)”, zatem mając na uwadze art. 4 ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 16 ust. 1 i art. 18, art. 24 ust. 2, ZGN nie powinien w księgach rachunkowych ujmować tych nieruchomości.

⁴ Art. 53 ust. 1 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), § 7 i § 8, w zw. z § 1 pkt 7 zarządzenia nr 1613/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 października 2011 r.

⁵ Wartość 5 000 000,00 zł.

6 ul. (, ul. , ul. (budynek mieszkalne z garażem podziemnym), ul. (budynek użytkowy).

⁷ Lokale mieszkalne: ul. _____, ul. _____, ul. _____
ul. _____, budynki użytkowe: ul. _____, ul. _____, _____ oraz garaż przy ul. _____.

8 ul.

⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.

W przypadku pozostałych 12 nieruchomości¹⁰ ujętych w ewidencji pozabilansowej w wartości 0,00zł (zero zł), na podstawie kartotek ustalono, że w 9 przypadkach przyjmując w latach 1966-2014 nieruchomości w zarząd i administrację Zakład nie sporządził dokumentów określających wartość nieruchomości bądź nie wyegzekwował określenia ich wartości przez przekazującego^{11,12}.

W przypadku 3 nieruchomości¹² wystawiono dokument „Protokół przekazania – PT” z wartością 0,00 zł (zero zł). Zgodnie z wyjaśnieniami Zastępcy Dyrektora ZGN, 3 nieruchomości¹³ decyzją Powiatowego Inspektora Budowlanego zostały wyłączone z użytkowania, w 1 przypadku¹⁴ nieruchomość objęta jest postępowaniem roszczeniowym spadkobierców.

W sprawozdaniu finansowym (bilansie) sporządzonym na 31 grudnia 2023 r. oraz „Informacji o stanie mienia m.st. Warszawy za rok 2023” wykazano dane dotyczące wartości nieruchomości, wynikające z ewidencji księgowej konta 011-„Środki trwałe”.

W obszernych wyjaśnieniach dotyczących określania wartości - wyceny nieruchomości, Zastępca Dyrektora ZGN wskazał: „Początkowa wartość księgowa wprowadzana jest do ewidencji Środków Trwałych na podstawie dowodu PT. Jeżeli nieruchomość przekazana do zarządzania ZGN Bielany nie posiada takiego dokumentu, włączana jest do zasobów jedynie jej powierzchnia, natomiast do ewidencji ŚT ujmowana jest pozabilansowo z zerową wartością. Taka sytuacja zachodzi w przypadku budynków przedwojennych, o nieuregulowanym stanie prawnym, z roszczeniami, wyłączonych z użytkowania decyzją PINB (...) Wobec braku konieczności wystawienia dokumentu PT dla nieruchomości (...) nie podejmowano działań zmierzających do ich wyceny, poza wyceną do celów ubezpieczeń w/w nieruchomości” oraz „(...) wyceny nieruchomości i jej corocznej aktualizacji na potrzeby ubezpieczenia budynków (...) dokonujemy odpowiednio wg wskaźnika GUS lub Wojewody w oparciu o przyjęte ustalenia ze spotkania z Biurem Administracyjnym oraz Biurem Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy w dniu 18.04.2024 r. dotyczącym obliczania wysokości sum ubezpieczenia dla budynków znajdujących się w zasobie m.st. Warszawy”.

Powyższe wyjaśnienia nie znajdują uwzględnienia, gdyż zgodnie z art. 149 (i dalsze) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami¹⁵ wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel powinny podlegać wycenie, w oparciu o obowiązujące wytyczne w sprawie wyceny nieruchomości¹⁶. Zasób nieruchomości, który pozostaje w zakresie wpływów ZGN, stanowi majątek trwały m.st. Warszawy, który należy ujmować w sprawozdaniach finansowych ZGN oraz innych, obowiązujących w zakresie prezentacji danych dot. posiadanych zasobów, w tym mając na uwadze uchwałę nr XXIII/669/2019

¹⁰ Budynki mieszkalne przy: ul. ..., ul. I ..., ul. ..., ul. ..., ul. ..., lokale mieszkalne: ul. ..., ul. I ..., budynki użytkowe: ul. ..., ul. S ..., garaże: ul. ..., ul. L ...

¹¹ Budynek przy ul. ... - przekazującym była Szkoła Główna Służby Pożarniczej w Warszawie.

¹² Budynek użytkowy: ul. ..., garaż: ul. ... - przekazane przez Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.

¹³ Budyńku przy ul. ... ul. I ... lokal mieszkalny: ul. I

¹⁴ ul.

¹⁵ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.

¹⁶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

Rady m.st. Warszawy z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy (ze zm.).

Brak danych w księgach rachunkowych Zakładu w zakresie posiadanego majątku trwałego narusza przepisy art. 4 ust. 2, art. 6, art. 13 ust. 1 pkt 5, art. 15 ust. 1, art. 16 ust. 1, art. 17 ust. 1 pkt 1, art. 28 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości, a tym samym księgi rachunkowe ZGN nie spełniają wymogów określonych w art. 24 ust. 2, ust. 3, ust. 4 pkt 2, ust. 5 pkt 1 ustawy.

W toku postępowania pokontrolnego oświadczył Pan, że podjęcie działania w celu wyłonienia wykonawcy operatów szacunkowych dla nieruchomości z dotychczasowo określoną wartością zerową oraz zmierzające do zmiany funkcji oprogramowania służącego ewidencjonowaniu nieruchomości, w związku z powyższym odstępuje od wydania zaleceń w tym zakresie.

Przedstawiając powyższe ustalenia i ocenę zalecam:

1. W przypadku podjęcia decyzji o likwidacji środka trwałego, do czasu jego fizycznej likwidacji, w ewidencji księgowej środek ten powinien być ujęty na koncie pozabilansowym, i podlegać wykreśleniu z ewidencji, której zapisy mają być zgodne z kontami księgi głównej (bilansowej). Stosownie do standardów rachunkowości, z chwilą rozchodu środka trwałego następuje zakończenie jego amortyzacji, wyłączenie z ewidencji środków trwałych i kasacja numeru inwentarzowego.
2. Zapisy ksiąg rachunkowych, w tym ksiąg inwentarzowych (pomocniczych) doprowadzić do pełnej zgodności ze stanem faktycznym nieruchomości stanowiących środki trwałe ZGN, mając na względzie przepisy ustawy o rachunkowości przywołane w treści wystąpienia pokontrolnego.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pana w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji wniosków pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuje Pana do przekazania kopii ww. informacji Panu Grzegorzowi Pietruczukowi Burmistrzowi Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz Pani Marzannie Krajewskiej Skarbnikowi m.st. Warszawy.

DYREKTOR
POKONTROLI
Marta Grzeniewska

Do wiadomości:

1. Pan Grzegorz Pietruczuk Burmistrz Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy.
2. Pani Marzanna Krajewska - Skarbnik m.st. Warszawy.