



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, 7 listopada 2024 r.

znak sprawy: KW-WGF.1711.7.2024.MWB

Pani
Aneta Pozowska
Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy

Wystąpienie pokontrolne

Zgodnie z § 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 Włochy m.st. Warszawy, w okresie od 26 sierpnia 2024 r. do 10 września 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 10 września 2024 r., stosownie do § 37 ust. 1, § 39 ust. 1 i ust. 4 zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (dalej: Zarządzenie), przekazuję Pani wystąpienie pokontrolne, uwzględniające złożone zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Pozytywnie należy ocenić działania Zakładu w obszarze objętym kontrolą z zastrzeżeniem nieuwzględnienia w zakładowym planie kont zasad prowadzenia zapisów w księgach rachunkowych na koncie pozabilansowym.

W księgach pomocniczych (księgi inwentarzowe) Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy (dalej: ZGN lub Zakład), według stanu na 30 czerwca 2024 r., ujęto łącznie 241 składników majątku o wartości 54 136 641,30 zł (netto), w tym 144 nieruchomości (grupa 1 KŚT¹) o wartości 50 431 411,12 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 umorzeniowego, wartość początkową, wartość umorzeń oraz wartość netto. Zapisy w księdze głównej prowadzono na kontach 011 „Środki trwałe”, 013 „Pozostałe środki trwałe” oraz 020 „Wartości niematerialne i prawne”.

¹ Klasyfikacja Środków Trwałych (KŚT) przyjęta rozporządzeniem Rady Ministrów z 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1864).

W zakładowym planie kont nie określono zasad prowadzenia zapisów w księgach rachunkowych na koncie pozabilansowym, zasad ewidencjonowania nieruchomości w ewidencji pozabilansowej, w tym z wartością 0,00 zł (zero zł), stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. a) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości². W udzielonych wyjaśnieniach Dyrektor ZGN wskazała na zasadność dokonania aktualizacji przyjętych zasad rachunkowości w tym zakresie. W rozdziale IV „Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego” w pkt 20 „Pozycje pozabilansowe” ust. 1 pkt 1 i pkt 2 załącznika nr 3 do dokumentacji opisującej zasady (politykę) rachunkowości³ określono, że w ewidencji pozabilansowej Zakład ujmuje obce składniki majątku używane nieodpłatnie oraz środki trwałe w likwidacji.

W ZGN prowadzono zapisy na koncie 090 „Obce środki trwałe”, którego saldo na 31 grudnia 2023 r. wynosiło 1 701 036,90 zł. W ewidencji ujęto 117 środków trwałych, które przyjęto do ewidencji pozabilansowej na podstawie dokumentu wewnętrznego „Polecenia księgowania” z 31 stycznia 2023 r. nr PK/011/01/2023, natomiast jako datę przyjęcia środków trwałych wskazano 31 grudnia 2017 r. Dyrektor Zakładu wyjaśniła: „[Środki trwałe] zostały wprowadzone do ewidencji pozabilansowej na podstawie dokonanej w 2017 roku weryfikacji majątku trwałego znajdującego się w zasobach zarządzanych przez tutejszy Zakład (...) oraz poprzez porównanie ewidencji księgowej z ewidencją zasobów (...)”. Wskazać należy, że stosownie do 24 ust. 2 ustawy o rachunkowości księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeśli dokonane w nich wpisy odzwierciedlają stan rzeczywisty. Wskazać należy, że mając na względzie art. 5 ust. 1 ustawy, w księgach rachunkowych powinna widnieć data faktycznego nabycia / otrzymania, a nie data ujęcia w programie komputerowym.

W księdze inwentarzowej pn. „Zestawienie wartości inwentarzowej i umorzenia dla terminu 2024-06 dla ewidencji pozabilansowej dla amortyzacji bilansowej” na 30 czerwca 2024 r. ujęto 117 pozycji, w tym 24 pozycje (nieruchomości), których wartość początkową oraz netto na koniec okresu określono na kwotę 0,00 zł (zero zł), tj.:

- 14 nieruchomości⁴, które w latach 2021-2023 zostały przekazane w zarząd właścicielom na podstawie uchwał Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, zatem powinny zostać wykreślone z zasobów nieruchomości administrowanych przez ZGN. Dyrektor Zakładu wyjaśniła: „(...) system finansowo – księgowy ZSI Papirus nie posiadał technicznych możliwości na całkowitą likwidację w ewidencji pozabilansowej. Po podjętych staraniach przez tut. ZGN, moduł ten (...) został zmodyfikowany i czynność wykreślenia tych pozycji z ewidencji nastąpi na koniec 2024 roku”;
- 3 nieruchomości stanowią nieruchomości⁵ ewidencjonowane są w księgach rachunkowych Urzędu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, a przekazane Zakładowi w użytkowanie. Dyrektor ZGN wyjaśniła: „(...) Prowadzenie ewidencji pozabilansowej [dla ww. nieruchomości] pozwala ma przypisanie kosztów i przychodów do danej nieruchomości”;

² Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.

³ Zarządzenie nr 16/2020 Dyrektora ZGN Włochy z 18 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia zasad rachunkowości w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.

⁴ Numery inwentarzowe: 0128, 0134, 0150, 0153, 0157, 0167, 0168, 0170, 0181, 0193, 0202, 0203, 0206, 0219.

⁵ Budynki wielorodzinne nr inwentarzowe: 0052, 0065 oraz 0066.

- 6 nieruchomości ujęto w księgach inwentarzowych w podziale, z nadanymi odrębnymi numerami inwentarzowymi, tj. dla części frontowej⁶ nieruchomości nadano odrębny numer inwentarzowy (z określoną wartością) i odrębny numer dla oficyny⁷ (wartość 0,00 zł);
- 1 nieruchomość o numerze inwentarzowym 0230.

W sprawie prowadzenia zapisów w ewidencji pozabilansowej środków trwałych, w tym dla pozostałych 93 nieruchomości, które miały określoną wartość Dyrektor ZGN wyjaśniła: „(...) są to między innymi nieruchomości prywatne, Skarbu Państwa, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz z udziałem m.st. Warszawa (niewyodrębniona własność) według stanu na dn. 31.12.2017 r. (...)”. W toku postępowania pokontrolnego Dyrektor Zakładu oświadczyła, że „[zasób ten] nie stanowi majątku trwałego m.st. Warszawy, a jedynie stanowi zasób jako nieruchomości, co do których ZGN wykonuje czynności w oparciu o art. 752 Kodeksu cywilnego i następne. Nieruchomości znajdujące się w zarządzaniu ZGN są usytuowane na obszarze poza granicami m.st. Warszawy ustalonymi w przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. 1945 r., nr 50 poz. 279 ze zm.). Na obszarze m.st. Warszawy na własność gminy m.st. Warszawy przechodziły grunty położone w przedwojennych granicach miasta. Tym samym nie można uznać, że nieruchomości prywatne (jedynie zarządzane przez tut. ZGN zgodnie z art. 752 Kodeksu cywilnego i następne) stanowią majątek m.st. Warszawy, a zatem brak jest podstaw prawnych i faktycznych oraz uzasadnienia celowości w wydatkowaniu środków publicznych na dokonanie wyceny tych nieruchomości uwidoczonych w ewidencji pozabilansowej jednostki do celów prawidłowego przypisania kosztów”.

W sprawozdaniu finansowym (bilansie) sporządzonym na 31 grudnia 2023 r. wykazano dane dotyczące wartości nieruchomości, wynikające z sald kont bilansowych.

Biorąc pod uwagę ustalenia kontroli, wskazać należy, że w ZGN nie w pełni przestrzegano zasad dot. ewidencjonowania 14 nieruchomości⁴ przekazanych w zarząd właścicielom na podstawie uchwał Zarządu Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy, które przed ich przekazaniem ujęte były w ewidencji z wartością 0,00 zł⁸. W rozdziale IV „Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego” w dziale 2.1. „Środki trwałe” pkt 11 załącznika nr 3 do dokumentacji opisującej zasady (politykę) rachunkowości³ ustalono zasady wyceny nieruchomości⁹. Wskazać należy, że zgodnie z art. 149 (i dalsze) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami¹⁰

⁶ Nr inwentarzowe: 0137, 0139, 0148, 0152, 0189, 0200.

⁷ Nr inwentarzowe: 0138, 0140, 0147, 0151, 0188, 0199.

⁸ Wartość początkowa w „Zestawienie wartości inwentarzowej i umorzenia dla terminu 2024-06 dla ewidencji pozabilansowej dla amortyzacji bilansowej”.

⁹ „W przypadku nieodpłatnego otrzymania środki trwałe wycenia się według wartości określonej w decyzji właściwego organu, a w przypadku braku takiej decyzji — w wartości rynkowej aktualnej w momencie otrzymania, ustalonej w następujący sposób: 1) Dla nieruchomości; a) Wycena sporządzona przez uprawnionego rzeczoznawcę; b) jeśli wycena przez rzeczoznawców nie jest uzasadniona, wyceny dokonuje specjalista zatrudniony w Zakładzie, np. inspektor nadzoru budowlanego z uwzględnieniem aktualnych ekspertyz technicznych oceniających stan budynku; c) W przypadku z trudnością wyceny rynkowe według poprzednich metod, wartość ustala się w oparciu o dostępne ceny rynkowe identycznych lub podobnych budynków o tym samym stopniu zużycia, zbliżonej lokalizacji i przeznaczeniu”.

¹⁰ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.

wszystkie 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 nieruchomości¹¹, natomiast brak rzetelnych danych w księgach rachunkowych może stanowić naruszenie przepisów 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. 24 ust. 2, ust. 3, ust. 4 pkt 2, ust. 5 pkt 1 ustawy o rachunkowości.

Jednakże, uwzględniając złożone wyjaśnienia odstępuję od wydania zaleceń w tym zakresie, niemniej wnioskuję, aby w przyszłości:

- zapisy ksiąg rachunkowych, w tym ksiąg inwentarzowych (pomocniczych) prowadzić w pełnej zgodności ze stanem faktycznym nieruchomości stanowiących środki trwałe ZGN, mając na względzie przepisy ustawy o rachunkowości przywołane w treści wystąpienia pokontrolnego,
- w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji /przekazaniu środka trwałego, do czasu jego fizycznej likwidacji / przekazania, w ewidencji księgowej środek ujmować na koncie pozabilansowym, i wykreślać z ksiąg inwentarzowych (pomocniczych), gdyż 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.

Przedstawiając powyższe ustalenia i ocenę zalecam zaktualizować politykę (zasady) rachunkowości, poprzez uwzględnienie w zakładowym planie kont opisu zasad prowadzenia zapisów na kontach pozabilansowych, stosownie do art. 10 ust.1 pkt 3 lit. a), w zw. z art. 10 ust. 2 ustawy o rachunkowości, mając na względzie § 4 pkt 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad funkcjonowania kontroli zarządczej w mieście stołecznym Warszawie (ze zm.).

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani 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 Panią do przekazania kopii ww. informacji Panu Jarosławowi Karczowi - Burmistrzowi Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy oraz Pani Marzannie Krajewskiej - Skarbnikowi m.st. Warszawy.



Do wiadomości:

1. Pan Jarosław Karcz - Burmistrz Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy.
2. Pani Marzanna Krajewska - Skarbnik m.st. Warszawy.

¹¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).