



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, 6 grudnia 2024 r.

znak sprawy: KW-WGF.1711.8.2024.TSO

Pan
Piotr Stefański
Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Wawer 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 Wawer 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 30 września 2024 r., stosownie do § 37 ust. 5, § 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), w związku z zaakceptowaniem przez Pana stanowiska Biura Kontroli w sprawie złożonych zastrzeżeń do projektu wystąpienia, przekazuję Panu wystąpienie pokontrolne.

Jedynie dostatecznie należy ocenić działania Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy 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 publicznych¹.

Zgodnie z dokumentacją opisującą zasady (politykę) rachunkowości² majątek Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy (dalej: ZGN lub Zakład)

¹ 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.

² zarządzenie nr 6/2023 Dyrektora ZGN Wawer z 10 stycznia 2023 roku w sprawie zasad rachunkowości w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

ewidencjonowany jest w księdze głównej na kontach 011-„Środki trwałe”, 013-„Pozostałe środki trwałe” oraz 020-„Wartości niematerialne i prawne”. W ww. dokumentacji nie określono zasad ewidencjonowania nieruchomości w ewidencji pozabilansowej z wartością 0,00 zł (zero zł) oraz prowadzenia zapisów w księgach rachunkowych dla tej kategorii majątku.

W księgach pomocniczych (księgi inwentarzowe³) Zakładu, według stanu na 31 grudnia 2023 r., ujęto łącznie 539 środków trwałe⁴ o wartości 86 942 430,36 zł (netto), w tym 312 nieruchomości (grupa 1 KŚT⁵), których wartość wynosiła 63 896 858,40 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.

Ustalono, że w księdze pomocniczej (księdze inwentarzowej) ujęto 47 środków trwałych o wartości początkowej 0,00 zł (zero zł), w tym 31 pozycji, w grupie 1 „Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu”, 13 w grupie 2 „Obiekty inżynierii lądowej i wodnej” oraz 3 w grupie 6 „Urządzenia techniczne”.

Próbą kontrolną objęto dokumentację 28 składników majątku ZGN, których wartość początkowa wynosiła 0,00 zł, w tym 20 pozycji z grupy 1⁶, 6 pozycji z grupy 2⁷ oraz 2 z grupy 6⁸ (próba 60%).

Zgodnie z zapisami w księdze inwentarzowej bilans otwarcia (BO) 2023 roku wykazywał wartość dla 3 nieruchomości:

- ul. Patriotów 161 - kwota 7 211,95 zł i ul. Podkowy 10 - kwota 82 564,69 zł, zgodnie z dokumentami LT-„Likwidacja środka trwałego” z 27 grudnia 2023 r. i 27 marca 2023 r. nieruchomości zostały zlikwidowane (rozbiórka),
- ul. Włókiennicza 80, kwota 7 918,23 zł, budynek został sprzedany we wrześniu 2022 roku, natomiast fakt ten odnotowano w ewidencji z datą 22 maja 2023 r.

W sprawie wykazanych w ewidencji wartości nieruchomości wymienionych powyżej (w pierwszym tirecie) Dyrektor ZGN wyjaśnił: „(..) Wartości (..) dotyczą nakładów inwestycyjnych”. W dokumentacji Zakładu brak dokumentów potwierdzających dokonanie wyceny sprzedanej nieruchomości przy ul. Włókienniczej 80. Z „Notatki służbowej” sporządzonej przez pracownika ZGN (pani M.H.) wynika,

³ „Zestawienie wartości inwentarzowej i umorzenia dla terminu 2023-12 dla ewidencji bilansowej dla amortyzacji bilansowej”.

⁴ 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 5 „Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne”, grupa 6 „Urządzenia techniczne”, grupa 7 „Środki transportu”, grupa 8 „Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie”.

⁵ rozporządzenie Rady Ministrów z 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1864).

⁶ Nieruchomości (adres): I

S

⁷ Place zabaw przy ul. Brodnickiej i ul. Gajowej/Wapiennej; siłownie plenerowe przy ul. Strzygłowska, Botaniczna, Pożaryskiego i Błękitnej.

⁸ Urządzenia techniczne przy ul. Lucerny oraz ul. Marysińskiej.

że otrzymała Ona informację o sprzedaży nieruchomości po 8 miesiącach od dnia sporządzenia aktu notarialnego. Wg stanu na 31 grudnia 2023 r. ww. nieruchomości (pozycje w ewidencji) ujęte były z wartością 0,00 zł (zero zł). Wskazać należy, że stosownie do standardów rachunkowości, z chwilą rozchodu środka trwałego następuje zakończenie jego amortyzacji, wyłączenie z ewidencji środków trwałych i kasacja numeru inwentarzowego. 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).

Przyjmując nieruchomości⁶ w zarząd i administrację⁹ Zakład nie sporządził dokumentów określających wartość nieruchomości, ewidencjonując je w księgach inwentarzowych z wartością 0,00 zł (zero zł). W sprawie ewidencjonowania nieruchomości z wartością zero zł oraz nie dokonania ich wyceny Dyrektor ZGN wyjaśnił: „Środki trwałe (..) zostały wprowadzone do ewidencji księgowej, ponieważ zostały przekazane Uchwałą lub Zarządzeniem Prezydenta (..) bez podanej wartości. Zostały wprowadzone na stan z wartością „zero” (..)” oraz „Wyceny środków trwałych przekazywanych do ZGN Wawer nie dokonano z powodu braku funduszy na zapłatę dla rzeczoznawcy od wyceny nieruchomości.” Wskazać należy, że w dziale III pkt 8 lit. b) załącznika nr 1 zarządzenia w sprawie zasady rachunkowości² ustalono, że środki trwałe otrzymane bezpłatnie, w tym nieruchomości, przyjmowane są do ewidencji na podstawie wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę lub specjalistę zatrudnionego w Zakładzie.

Stwierdzono, że 27¹⁰ składników majątku (96,43 % próby) zgodnie z dokumentem „Karta indywidualna środka trwałego” zostało wprowadzonych do ewidencji z datą 31.12.2018 r., pomimo że zostały nabyte/otrzymane przez Zakład w latach 2001 – 2017. Dyrektor ZGN wyjaśnił: „Środki trwałe zostały przeniesione do nowego programu komputerowego (..) od dnia 01.01.2019 r. (..) Data 31.12.2018 r. oznacza datę wprowadzenia majątku ZGN do programu (..)”. Wskazać należy, że stosownie do 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹¹ księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeśli dokonane w nich wpisy odzwierciedlają stan rzeczywisty, zatem mając na względzie art. 5 ust. 1 ustawy, w księgach rachunkowych powinna widnieć data faktycznego nabycia/otrzymania, a nie data ujęcia w nowo nabytym programie komputerowym.

W dokumentacji dot. ww. nieruchomości brak dowodów OT-„Przyjęcie środka trwałego”¹², natomiast stosownie do działu VI Gospodarka majątkiem trwałym § 16 „Środki trwałe” pkt 3 Instrukcji kontroli finansowej¹³ obrót środkami trwałymi podlega udokumentowaniu, tym dowodem OT. Z wyjaśnień złożonych przez Dyrektora ZGN wynika, że dowody OT podlegały archiwizacji, zgodnie

⁹ Na podstawie 13 zarządzeń Zarządu Gminy Warszawa-Wawer z 2002 roku, 2 zarządzeń Prezydenta m.st. Warszawy z 2007 roku, 5 zarządzeń Zarządu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy z lat 2008, 2013, 2014, 2019.

¹⁰ Wyjątek stanowi plac zabaw przy ul. Brodnickiej.

¹¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.

¹² Za wyjątkiem nieruchomości

oraz plac zabaw ul. Brodnicka.

¹³ Zarządzenie nr 7/2023 Dyrektora ZGN z 10.01.2023 r. w sprawie Instrukcji kontroli finansowej i obiegu dokumentów finansowo-księgowych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy.

z zasadami ustalonymi w ZGN. Uwzględniając wyjaśnienia, wskazać należy, że minimalny okres przechowywania w archiwum zakładowym dokumentów dotyczących środków trwałych powinien wynosić pięć lat, który należy liczyć od roku następującego po roku, w którym zakończono dokonywanie odpisów amortyzacyjnych dotyczących danego środka trwałego.

Biorąc pod uwagę ustalenia kontroli, wskazać należy, że w ZGN nie w pełni przestrzegano zasad dot. ewidencjonowania nieruchomości. Zgodnie z art. 149 (i dalsze) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami¹⁴ 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 nieruchomości¹⁵. 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 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 rzetelnych 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 sprawozdaniu finansowym (bilansie) sporządzonym na 31 grudnia 2023 r. wykazano dane dotyczące wartości nieruchomości, wynikające z ewidencji księgowej ujętych na koncie 011-„Środki trwałe”.

W toku postępowania pokontrolnego oświadczył Pan, że planuje podjęcie działań w celu wyłonienia wykonawcy operatów szacunkowych dla nieruchomości z dotychczasowo określoną wartością zerową oraz zmierzające do zmiany funkcji oprogramowania służącego ewidencjonowaniu nieruchomości. 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, ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przywołane w treści wystąpienia pokontrolnego, oraz postanowienia wewnętrznej dokumentacji określającej zasady rachunkowości oraz Instrukcji kontroli finansowej;
- w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji /przekazaniu środka trwałego/ sprzedaży, 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

¹⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.

¹⁵ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

z chwilą rozchodu środka trwałego następuje zakończenie jego amortyzacji, wyłączenie z ewidencji środków trwałych i kasacja numeru inwentarzowego.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam zaktualizować politykę (zasady) rachunkowości, poprzez uwzględnienie 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 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 Pawłowi Michalcowi - Burmistrzowi Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy oraz Pani Marzannie Krajewskiej - Skarbnikowi m.st. Warszawy.

DYREKTOR
BIURA KONTROLI

Ewa Kucharska

Do wiadomości:

1. Paweł Michalec – Burmistrz Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy;
2. Marzanna Krajewska – Skarbnik m.st. Warszawy.

