



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Znak sprawy: KW-WIA.1711.2.2023.ASM

Warszawa, 03.04.2024 r.

Pan
Adam Godusławski
Prezes
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Warszawa Południe Sp. z o.o.
ul. Mińska 52/54
03-828 Warszawa

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (z późn. zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. (dalej: „Spółka” lub „TBS”) w okresie od 6 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r., w zakresie pierwotnego i wtórnego obrotu partycypacjami w kosztach budowy lokali mieszkalnych oddanych do użytku przez TBS, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 30 stycznia 2024 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 4 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (dalej: „Zarządzenie”), przekazuję Panu niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Celem kontroli było sprawdzenie i dokonanie oceny działań podejmowanych przez Spółkę w latach 2021-2023 (do 30 listopada) w zakresie pierwotnego i wtórnego obrotu partycypacjami w kosztach budowy lokali mieszkalnych oddanych do użytku przez TBS. Działania Spółki w powyższym zakresie należy ocenić pozytywnie, pomimo stwierdzonych drobnych uchybień dotyczących m.in. braku aktualizacji wykazu kont stanowiących załącznik do Polityki (zasad) rachunkowych TBS oraz przestrzegania i egzekwowania od partycypantów wywiązywania się z ustalonych terminów podpisywania umów najmu. Przedmiotowe uchybienia nie mają jednak wpływu na prawidłowość działania Spółki w kontrolowanym zakresie.

W toku kontroli ustalono, że Spółka w okresie objętym kontrolą zawarła 12 umów partycypacji wtórnych¹, w wyniku których podpisano 12 umów najmu, tj. po 6 w 2022 r. i 2023 r. We wszystkich przypadkach TBS, przed przystąpieniem do partycypacji wtórnych, zwaloryzował i rozliczył partycypacje pierwotne.

Kontrolą objęto wszystkie ww. umowy partycypacji wtórnych oraz najmu, jak i dokonane w okresie objętym kontrolą rozliczenia partycypacji pierwotnych. Czynności kontrolne wykazały:

- we wszystkich przypadkach partycypanci/najemcy wpłacili kwoty naliczonych partycypacji w wysokości i w terminie (tj. 21 dni od podpisania umowy partycypacji) oraz na rachunki bankowe wskazane w umowach partycypacyjnych, zgodnie z Aktem założycielskim Spółki oraz Zasadami i trybem zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem²;
- we wszystkich przypadkach partycypanci/najemcy wpłacili kwoty naliczonych kaucji zabezpieczających (12-krotność czynszu) w wysokości i na rachunki bankowe wskazane w umowach najmu, zgodnie z ww. Aktem założycielskim oraz Zasadami;
- we wszystkich przypadkach wpłaty partycypacji oraz kaucji zabezpieczających zostały zaksięgowane na indywidualnych kontach analitycznych³;
- wszystkie umowy partycypacji i umowy najmu były chronologicznie rejestrowane w Spółce;
- w 10 przypadkach (z 12) umowy najmu zostały zawarte przed upływem 14-dni od daty wpłaty kwoty partycypacji;
- w 6 przypadkach⁴ (z 12) podano w umowach szacowany koszt budowy 1 m²;
- we wszystkich przypadkach metraż lokalu wskazany w umowie partycypacji i umowie najmu odpowiada metrażowi wskazanemu w protokołach zdawczo-odbiorczych;
- we wszystkich przypadkach po podpisaniu umów najmu partycypanci/najemcy otrzymali powiadomienia czynszowe z naliczonym czynszem według stawek wskazanych w uchwałach Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki;
- we wszystkich przypadkach, w których rozliczono partycypacje w okresie objętym kontrolą, Zarząd Spółki dokonał zwrotu zwaloryzowanych partycypacji przed upływem 12 miesięcy po opróżnieniu lokalu, zgodnie z art. 29a ust. 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁵;
- w 10 przypadkach (z 12) naliczone kwoty partycypacji wskazane w umowach partycypacji wtórnych odpowiadają kwotom zwaloryzowanych partycypacji dla poprzednich partycypantów;

¹ Dotyczy 12 wolnych lokali, dla których przeprowadzono nabory na najem.

² Wprowadzone uchwałami Zarządu Spółki: nr 40/2021 z dnia 28.09.2021 r. i nr 54/2022 z dnia 24.11.2022 r.

³ Łącznie na 24 kontach (12 dla partycypacji i 12 dla kaucji).

⁴ Wszystkie umowy objęte kontrolą zawarte w 2022 r.

⁵ Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195, tj. z 13.11.2019 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 2224, tj. z 2.12.2021 r.; Dz.U. z 2023 r. poz. 790, tj. z dnia 26.04.2023 r. ze zm.).

- w 2 przypadkach (z 12) naliczone kwoty partycypacji wskazane w umowach partycypacji wtórnych różnią się od kwot zwaloryzowanych partycypacji dla poprzednich partycypantów, co wynika z różnicy między kwotami partycypacji pierwotnych faktycznie zaksięgowanymi na kontach TBS, a kwotami widniejącymi na umowach partycypacji pierwotnych podpisanych przez poprzedni Zarząd Spółki⁶.

Ponadto ustalono, że w okresie objętym kontrolą:

- nie oddano do użytkowania nowych budynków oraz nie zawierano umów partycypacji pierwotnych, w rozumieniu § 6 pkt 1 Aktu założycielskiego Spółki, tj. umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych z osobami fizycznymi, które będą najemcami lokali mieszkalnych;
- nowo oddawane inwestycje od 2019 r. zasiedlane były poprzez wskazanie najemców przez m.st. Warszawa, w związku z czym najemcy ci nie wnosili na rzecz Spółki partycypacji, zgodnie z § 6 Aktu założycielskiego Spółki;
- w 10 przypadkach (z 12) brak było zaległości czynszowych dla lokali;
- w 2 przypadkach (z 12), w których wystąpiły zaległości czynszowe, Spółka prowadziła bieżące kontrole zadłużonych lokali, a następnie egzekwowała te zadłużenia⁷;
- nie było konieczności nakładania przez Spółkę kar umownych za szkody powstałe w wyniku niedozwolonych działań najemcy;
- w przypadku uzyskania przez Spółkę informacji o zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, TBS każdorazowo przygotowywał stosowny aneks do umowy najmu;
- w przypadku powzięcia wątpliwości co do osób, które faktycznie w lokalu zamieszkują, Spółka przeprowadzała kontrole;
- nie było przypadków uzyskania przez Spółkę informacji o nabyciu przez najemcę innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie w toku czynności kontrolnych stwierdzono n.w. uchybienia, w wyniku których należy zwiększyć nadzór nad pracownikami:

1. W dokumencie pod nazwą „Polityka (zasady) rachunkowości TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. z września 2013 r.”⁸ w Zakładowym planie kont brak jest wyszczególnionych kont Księgi Głównej oraz kont rozrachunkowych w przekazanym do kontroli Wykazie kont syntetycznych dla lokalizacji: Wiarusów 28, Zawiszy 6, Włodarzewskiej 63 i Pory 58. Wpłaty dla tych czterech lokalizacji zostały zaksięgowane na kontach nr: 209, 210, 211 i 219, których opis w Zakładowym planie kont Księgi Głównej oraz wykazie kont syntetycznych brzmi: 209 „partycypacje ul. Rybna 7”, 210 „partycypacje ul. Banderii, ul. Opalińska”, 211 „kaucje - ul. Banderii, ul. Opalińska”, 219 „kaucje Rybna 7”. Według wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółki, cyt.: „[...] Konto syntetyczne 209 służy do ewidencji Partycypacje Rybna, Wiarusów, Beskidzka, Pory, Włodarzewska, Banacha [...] Konto 219 służy do ewidencji Kaucje Rybna, Wiarusów, Beskidzka, Pory, Włodarzewska,

⁶ Dot. lokalu nr 30 przy ul. Włodarzewska 63, oraz lokalu nr 31 przy ul. Pory 58.

⁷ Niedopłata 3 507,25 zł - umowa Nr 11/A/XXVI/2022 z dn. 05.04.2022 r. dla lokalu przy ul. Wiarusów 28 m. 3 oraz niedopłata 287,84 zł wraz z odsetkami 39,16 zł - umowa Nr 13/A/VIII/2022 z dn. 19.04.2022 r. dla lokalu przy ul. Zawiszy 6 m. 105.

⁸ Obowiązujący w okresie objętym kontrolą z września 2013 r.

Łomżyńska 20, Mała 15, Łomżyńska 26, Skaryszewska 3” oraz „[...] jak Spółka przedstawiła w poprzednim piśmie pracuje nad aktualizacją Polityka (zasady) rachunkowości TBS Warszawa Południe Sp. z o.o”. Zgodnie z zapisami w dziale 2.2 ww. Polityki na stronie 25 przy opisie dotyczącym zmiany zasad (polityki) rachunkowości widnieje zapis, cyt.: „Dopuszczalna jest zmiana zasad (polityki) rachunkowości na skutek zmian przepisów o rachunkowości lub zmian dokonanych przez jednostkę we własnym zakresie w celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji gospodarczej (art. 8 ust. 2 ustawy o rachunkowości).”.

2. W dwóch przypadkach, tj. dla lokalu nr 105 przy ul. Zawiszy 6 i lokalu nr 1 przy ul. Włodarzewskiej 63 umowy najmu podpisano odpowiednio po 18 i 31 dniach od daty wpłat partycypacji na rachunek Spółki, co jest niezgodne z zapisem § 5 ust. 2 umów partycypacyjnych dla tych lokali, w myśl którego „partycypant zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu w terminie 14 dni od daty wpłaty partycypacji”, a według § 5 ust. 3 ww. umów „w przypadku gdy partycypant [...] nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie jak również nie poinformuje pisemnie o okolicznościach uniemożliwiających stawienia się do podpisania umowy, Spółka jest upoważniona do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy partycypanta”. Spółka TBS wyjaśniła, iż cyt.: „[...] W przypadku lokalu przy ul. Zawiszy 6 nr 105 zawarcie umowy najmu nastąpiło pierwszego dnia po Świętach Wielkanocy [...] W przypadku zaś lokalu przy ul. Włodarzewskiej 63 lok. 1 [...] termin podpisania umowy najmu wydłużył się z uwagi na przyczyny leżące po stronie Spółki i partycypanta [...]”.
3. W umowach partycypacji zawartych w 2023 r. nie wskazano wysokości szacunkowego kosztu budowy 1 m², co jest niezgodne z zapisem § 4 ust. 5 Zasad i trybu zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań z 2022 r., według którego „umowa partycypacji określa m.in. szacowany przez Spółkę koszt budowy 1m² lokalu mieszkalnego.”. Natomiast Zarząd Spółki wyjaśnił, iż cyt.: „[...] W przypadku umów wtórnych nie ma już konieczności wskazywania szacunkowego kosztu budowy – kolejny partycypant wpłaca bowiem tyle ile zwrócono poprzedniemu partycypantowi [...]”.

Ponadto, odnosząc się do złożonego w sierpniu 2019 r. Zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa skierowanego m.in. przeciwko byłemu prezesowi zarządu Spółki w zakresie ukrycia lub usunięcia dokumentów oraz przywłaszczenia środków pieniężnych w wysokości ponad 450 000 zł, w trakcie kontroli ustalono, że w dniu 22 czerwca 2022 r. złożony został do Sądu Okręgowego Warszawa-Południe w Warszawie Akt oskarżenia przeciwko byłemu prezesowi zarządu Spółki oraz 4 innym osobom, w tym byłym pracownikom Spółki. Na dzień zakończenia kontroli trwały przesłuchania świadków, pełnomocnik Spółki brał aktywny udział we wszystkich rozprawach sądowych, a Zarząd Spółki uzyskał od Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zgodę na dochodzenie roszczeń od byłego Prezesa Zarządu.

W okresie od 25 października 2019 r. do 14 stycznia 2020 r. Biuro Kontroli przeprowadziło kontrolę doraźną w TBS w zakresie pierwotnego i wtórnego obrotu partycypacjami w kosztach budowy lokali mieszkalnych oddanych do użytku w latach 2014 – 2019. W wyniku tej kontroli sformułowano 6 zaleceń pokontrolnych, z których 3 otrzymało status do monitorowania, tj.:

- 1) Wprowadzenie procedur określających zasady i tryb zawierania umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- 2) Prowadzenie rozliczeń umów partycypacyjnych uwzględniających rzeczywiste powierzchnie oraz faktyczne koszty budowy lokali mieszkalnych;
- 3) Wyjaśnienie sposobu dochodzenia niewpłaconych kwot oraz rozliczenia ich z partycypantami.

Czynności kontrolne wykazały, że pierwsze zalecenie zostało zrealizowane, a w przypadku dwóch pozostałych Spółka podjęła szereg czynności zmierzających do ich realizacji w całości, aczkolwiek obecnie ich pełna realizacja zależy od rozstrzygnięcia ww. sprawy sądowej.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Na bieżąco aktualizować dokumenty Spółki, w szczególności „Politykę (zasady) rachunkowości TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. z września 2013 r.”.
2. Przestrzegać oraz egzekwować od partycypantów wywiązywania się z zapisów umownych, w szczególności w zakresie podpisania umów najmu w terminach wskazanych w umowach partycypacji.
3. Dostosować zapisy umowne w zawieranych umowach partycypacji wtórnych w zakresie podawania kosztu budowy 1 m² lokalu mieszkalnego, do obowiązujących w Spółce „Zasad i trybu zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem”.
4. Po rozstrzygnięciu ww. sprawy sądowej dołożyć wszelkich starań w celu pełnej realizacji zaleceń pokontrolnych sformułowanych po kontroli przeprowadzonej w okresie 2019 r. - 2020 r.

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

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuję Pana do przekazania kopii ww. informacji Panu Michałowi Olszewskiemu Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Pawłowi Sukiennikowi p.o. Dyrektora Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy oraz Panu Markowi Gołuch Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pan Michał Olszewski Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Pan Paweł Sukiennik p.o. Dyrektora Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy
3. Pan Marek Gołuch Dyrektor Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy

