



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.1711.3.2023.MLI

Warszawa, 03.04.2024 r.

Pan

Piotr Jaworski

Prezes

Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Warszawa Północ Sp. z o.o.

ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30

01-471 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 Północ Sp. z o.o. (dalej: „Spółka” lub „TBS”) w okresie od 14 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 17 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 Zasad (polityki) rachunkowych TBS, błędnego wskazania daty umowy w aneksie, utworzenia dla jednej osoby dwóch symboli klienta oraz błędnego zaksięgowania kaucji na koncie rozrachunkowym partycypacji. Przedmiotowe uchybienia nie mają jednak wpływu na prawidłowość działania Spółki w kontrolowanym zakresie.

W toku kontroli ustalono, że Spółka w okresie objętym kontrolą zawarła 193 umów partycypacji, w tym:

- w 2021 r. zawarto 148 umów partycypacji (w tym 1 wtórna¹) na łączną kwotę 14 567 079,80 zł (po aneksach umów);
- w 2022 r. zawarto 32 umowy partycypacji (w tym 1 wtórna) na łączną kwotę 3 993 038,92 zł (po aneksach umów);
- w 2023 r. zawarto 13 umów partycypacji (w tym 2 wtórne) na łączną kwotę 1 652 045,53 zł.

We wszystkich przypadkach partycypacji wtórnych TBS, przed przystąpieniem do partycypacji wtórnych, zwaloryzował i rozliczył partycypacje pierwotne.

Kontrolą objęto po 10 umów partycypacji pierwotnej z lat 2021-2023 oraz 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 (wskazanym w umowie lub aneksie do umowy) 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 zapisami umów i aneksów;
- we wszystkich przypadkach wpłaty partycypacji oraz kaucji zabezpieczających zostały zaksięgowane na indywidualnych kontach analitycznych;
- wszystkie umowy partycypacji i umowy najmu były rejestrowane w Spółce;
- we wszystkich przypadkach metraż lokalu wskazany w umowie partycypacji i umowie najmu odpowiada metrażowi według którego była naliczana ostateczna kwota partycypacji.

Ponadto ustalono, że w okresie objętym kontrolą:

- TBS prowadził działania windykacyjne i liczba zadłużonych lokali na 31 grudnia 2021 r. wynosiła – 712, na 31 grudnia 2022 – 409, a na 30 listopada 2023 r. – 448 lokali;
- nie było konieczności nakładania przez Spółkę kar umownych za szkody powstałe w wyniku niedozwolonych działań najemcy;
- w przypadku uzyskania przez Spółkę informacji o zamieszkiwaniu w lokalu osób nieuprawnionych Najemca był pisemnie wzywany do złożenia wyjaśnień w tym zakresie;
- spółka nie dokonuje okresowych kontroli faktycznego stanu zamieszkiwania przez Najemców w najmowanym lokalu gdyż spółka nie posiada instrumentów prawnych do sprawdzania czy Najemcy zamieszkują w lokalu;

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

² Wprowadzone uchwałami Zarządu Spółki: nr 3/08/2020 z dnia 11.03.2020, nr 4/11/2022 z dnia 21.11.2022 r., nr 1/06/2023 z dnia 06.06.2023 r. i nr 3/02/2023 z dnia 07.02.2023 r.

- w przypadku powzięcia wątpliwości co do osób, które faktycznie w lokalu zamieszkują, Spółka podejmuje działania w celu ustalenia faktycznego stanu zamieszkania;
- nie było przypadków niezamieszkiwania Najemcy stanowiących podstawę wypowiedzenia umowy najmu;
- Spółka w przypadku 13 Partycypantów naliczyła kary umowne wynikające z zapisu § 4 ust. 4 umowy Partycypacji³. Łączna wysokość kar umownych wynosiła 83 213,92 zł.
- w kontrolowanym okresie w Spółce nie odnotowano przypadków, w których Najemca podnajmował lokal, albo oddał do bezpłatnego używania w całości lub w części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- nie było przypadków uzyskania przez Spółkę informacji o nabyciu przez najemcę innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

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

1. W dokumencie pod nazwą „Zasady (Polityka) rachunkowości TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.” przyjętym Uchwałą Zarządu nr 6/12/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. brak jest kont rozrachunkowych dla partycypacji dla budynków ul. Pełczyńskiego 26A, ul. Pełczyńskiego 26B⁴ oraz kont rozrachunkowych dla kaucji budynków ul. Pełczyńskiego 26, ul. Pełczyńskiego 26A, ul. Pełczyńskiego 26B. Według wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółki, cyt.: „[...]W czasie realizacji inwestycji na potrzeby ewidencji utworzone zostało jedno konto dla prowadzonej inwestycji przy ul. Pełczyńskiego (obejmuje lokalizacje przy ul. Pełczyńskiego 26, 26A oraz 26B). Zawiadomienie o nadaniu numerów porządkowych zostało wystawione 13 września 2022 r. Po rozliczeniu inwestycji, ustaleniu czynszu najmu oraz podpisaniu umów najmu z Partycypantami [...] w systemie ZSI UNISOFT utworzone zostaną konta dotyczące lokalizacji przy ul. Pełczyńskiego 26A oraz Pełczyńskiego 26B [...]” oraz „Brak konta rozrachunkowego dla budynków przy ul. Pełczyńskiego 26, ul. Pełczyńskiego 26A, ul. Pełczyńskiego 26B, w dokumencie pod nazwą zasady (polityka) rachunkowości wynika z faktu, iż ostatnia zmiana zasad (polityki) rachunkowości miała miejsce 28 grudnia 2022 roku, kiedy ww. konto nie istniało. Wpłaty kaucji dla inwestycji w ww. lokalizacji rozpoczęły się w kwietniu 2023 roku i dopiero wówczas konto zostało utworzone”.
2. W Aneksie nr 1 do umowy partycypacji PAK/Bud.A/16 z dnia 13 maja 2022 r. w § 2, dokonano zapisu, że „pozostałe postanowienia Umowy Partycypacji PAK/Bud.A/16 z dnia 27 marca 2023 r. pozostają bez zmian” co wskazują na podanie nieprawidłowej daty umowy w zapisach aneksu. Zarząd spółki wyjaśnił cyt. „[...] błędnie wskazano datę. Zamiast daty zawarcia umowy partycypacji tj. 13.05.2022 r. wpisana została data umowy cesji tj. 27.03.2023 r.” Powyższe może wskazywać na nie zachowanie odpowiedniej staranności przy sporządzaniu ww. aneksu.

³ Naliczana w przypadku, gdy Partycypant nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym przez Spółkę terminie, bądź zawarcie umowy najmu nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie Partycypanta.

⁴ partycypacje dla tych budynków były księgowane na koncie rozrachunkowym 209-02026 Pełczyńskiego 26

3. W umowie partycypacji nr P-28A-66/2021 kwotę partycypacji zaksięgowano na koncie 209-0228A – symbol klienta 005140 zaś kaucję na koncie 248-02-0228A – symbol klienta 000868 z opisem „Przeksięgowanie partycypacji na kaucję” i datą „2023-12-31”. Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu Spółki cyt. „Symbole klientów 000868 i 005140 dotyczą tej samej osoby. W 2021 roku omyłkowo zostały utworzone dwa konta dotyczące tej samej osoby - jedno przez pracownika Działu Finansowego, drugie przez pracownika Działu Eksploatacji. Klienci ci zostaną scaleni, a kwoty odpowiednio przeksięgowane.” oraz „Kaucja zabezpieczająca dot. lokalu nr 66 przy ul. Pełczyńskiego 28A, [...] opłacona została przez najemcę (...) w dniu 14 kwietnia 2021 r. Pierwotnie omyłkowo została ona zaksięgowana na koncie dotyczącym partycypacji. Stosowne przeksięgowanie zostało dokonane 31 grudnia 2023 r. z opisem „Przeksięgowanie partycypacji na kaucję”. Powstała sytuacja nie powoduje jednak zmiany wysokości zobowiązania Spółki wobec klienta, a jedynie zmianę tytułu z jakiego to zobowiązanie wynika.”

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Na bieżąco aktualizować dokumenty Spółki, w szczególności politykę (zasady) rachunkowości TBS.
2. Dochowywać należytej staranności podczas tworzenia kont rozrachunkowych oraz księgowania wpłat partycypacji i kaucji.

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 Pawłowi Sukiennikowi – p.o. Dyrektora Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy oraz Panu Markowi Goluch – Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pan Paweł Sukiennik p.o. Dyrektora Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy
2. Pan Marek Goluch Dyrektor Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy