Warszawa, 10 lipca 2023 r.

**Znak sprawy: KW-WGF.1712.54.2022.JDO**

**Pani**

**Bożena Salich Dyrektor**

**Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy**

# **Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy (ze zm.), w związku kontrolą[[1]](#footnote-1) przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy (dalej: ZGN lub Zakład), której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 9 grudnia 2022 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 4, w zw. z § 37 ust. 1 zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Pani wystąpienie pokontrolne, uwzględniające złożone przez Panią zastrzeżenie do projektu wystąpienia pokontrolnego.

ZGN Praga-Północ jest jednostką budżetową, utworzoną uchwałą NrXLIII/102.1/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r.[[2]](#footnote-2), funkcjonującą na podstawie statutu stanowiącego załącznik rio uchwały. Zadaniem Zakładu jest m.in. gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów m.st. Warszawy mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy, powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy.

Ustalono, że Zakład w 2021 roku uzyskał dochody w łącznej kwocie 72 396 963,72 zł (101,27% planowanych dochodów), w tym dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych wyniosły 39 777 100,74 zł (104,54% planu), z tytułu pozostałych dochodów uzyskano kwotę 32 598 679,24 zł (97,49% planu), w tym z tyt. pozostałych odsetek dochody ’■wyniosły 2 143 630,00 zł (126,10% planu), wpływy z usług [zwrot odpłatności za media] wyniosły 28 377 903,87 zł (94,59%), wpływy z tytułu zwrotu podatku od towarów i usług 1416 416,95 zł (123,60%), wpływy z mandatów i kar pieniężnych wyniosły 95 969,97 zł (nie były planowane), wpływy z różnych dochodów uzyskano w kwocie 474 191,59 zł (86,22% planu), wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień 44 918,20 zł (112,30%), ze sprzedaży składników majątkowych 21183,74 zł (nie były planowane).

Dokumentację określającą zasady (politykę) rachunkowości, opracowaną stosownie do art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości[[3]](#footnote-3), wprowadzono zarządzeniem nr 41/2020 Dyrektora ZGN Praga-Północ z dnia 13 maja 2020 r.[[4]](#footnote-4)

ZGN Praga-Północ dokonuje wspólnego rozliczenia podatku od towarów i usług (dalej: VAT) w oparciu o zasady ustalone w zarządzeniu nr 1746/2015 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie centralizacji rozliczeń podatku od towarów i usług m.st. Warszawy (ze zm.), w tym w załączniku nr 1 do zarządzenia.[[5]](#footnote-5) Zasady ujmowania operacji związanych z VAT opisano w dokumentacji określającej zasady (politykę) rachunkowości ZGN Praga-Północ.

Zakład, rozliczający podatek VAT w ramach scentralizowanego systemu rozliczeń m.st. Warszawy, korzysta z prawa do odliczenia podatku naliczonego w oparciu o współczynnik struktury sprzedaży. Odliczenie to, stosownie do treści obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa podatkowego, dokonywane jest dwuetapowo, tj.:

* przez okres od stycznia do grudnia danego roku podatkowego na podstawie zaliczkowego współczynnika struktury sprzedaży wyliczonego na bazie danych dotyczących roku poprzedniego;
* po zakończeniu danego roku podatkowego na podstawie rzeczywistego współczynnika struktury sprzedaży wyliczonego zgodnie z postanowieniami ustawy o podatku od towarów i usług.

Wyliczona różnica pomiędzy współczynnikiem struktury sprzedaży ujmowana jest:

* w pozostałe koszty operacyjne - jeżeli zaliczkowy współczynnik struktury sprzedaży jest wyższy niż rzeczywisty;
* w pozostałe przychody operacyjnejeżeli zaliczkowy współczynnik struktury sprzedaży jest niższy niż rzeczywisty.

W deklaracjach dla podatku od towarów i usług (VAT-7) składanych za każdy miesiąc 2021 r. wykazano łączną kwotę podatku należnego w wysokości 5 475 689,72 zł[[6]](#footnote-6) (9,10% podstawy opodatkowania), natomiast łączna kwota podatku naliczonego wynosiła 3 509 498,85 zł (z uwzględnieniem korekty za styczeń 2021 r.). Kwota podatku podlegająca odprowadzeniu do urzędu skarbowego została wykazana w kwocie 2 337 758,16 zł.

Zgodnie z obrotami konta 225 „Rozrachunki z budżetami" za 2021 r.:

* VAT należny[[7]](#footnote-7) kwota 5 472 207,29 zł,
* VAY naliczony[[8]](#footnote-8) [[9]](#footnote-9) kwota 3 534 256,90 zł.

Różnica pomiędzy kwotą VAT należny wykazanego w deklaracji VAT-7 a kwotą VAT-u należnego wykazanego na koncie 225 na stronie Wn i Ma wyniosła 3 482,43 zł, zaś różnica VAT naliczony na stronie Wn i Ma wynosi 24 758,05 zł.

Zgodnie zapisami konta 280 „Rozrachunki z VAT z Miastem":

* VAT należny3 (należności) kwota 5 606 124,97 zł[[10]](#footnote-10), (zobowiązania) 5 859 290,38 zł (obroty okresu 5 475 689,72 zł[[11]](#footnote-11)), saldo zobowiązań 235 165,41 zł;
* VAT naliczony[[12]](#footnote-12) (należności) kwota 4 230 364,18 zł, (zobowiązania) 3 601932,88 zł - saldo należności 678931,30 zł.

Różnica pomiędzy kwotą rozliczenia z Dzielnicą VAT-u należnego wykazanego na koncie 280 a kwotą VAT należny wykazaną w deklaracji VAT-7 wyniosła na stronie zobowiązań (Wn) 130 435,25 zł. Różnica pomiędzy kwotą rozliczenia z Dzielnicą VAT-u naliczonego wykazanego na koncie 280 a kwotą VAT naliczony wykazaną w deklaracji VAT-7 wyniosła na stronie Wn 26 404,34 zł i na stronie Ma 92 005,03 zł.

Różnica pomiędzy kwotą rozliczenia z Dzielnicą VAT należny na koncie 280 a VAT należny na koncie 225 wynosiła na stronie Wn 133 917,68 zł i na stronie Ma 3 482,43 zł oraz dla VAT naliczony na stronie Wn 2 075,29 zł i Ma 67 675,98 zł.

W sprawie Zastępca Dyrektora ZGN Praga-Północ złożył wyjaśnienia z których wynika, że różnica w kwocie 3 482,43 zł (różnica VAT należny od sprzedaży opodatkowanej zaewidencjonowany na kontach analitycznych 225 na stronie Wn i Ma, a ujęty na koncie 280 (okres sprawozdawczy Ma), który został wykazany w deklaracji VAT-7/JPK oraz wprowadzony do aplikacji KIKUM), wynikała z nieistotnych drobnych różnic pomiędzy transferem sprzedaż z programu czynszowego do programu finansowo księgowego oraz automatycznym księgowaniem na koncie 225 poszczególnych dokumentów sprzedażowych (kilkadziesiąt tysięcy jednostkowych operacji), a wartością VAT należnego ujętego (poprzez automatyczny transfer) w rejestrze sprzedaży VAT oraz pliku JPK.

Różnica w kwocie 11341,48 zł (VAT naliczony za 2021 r. ujęty na koncie 225 na stronie Wn i Ma - zakupy bieżące i majątkowe a wykazany w deklaracji ѴЛТ-7/JPK) wynikała z nieistotnych jednostkowych różnic (kilka tysięcy jednostkowych operacji) pomiędzy VAT naliczonym ujętym na bieżąco na koncie 225 a VAT naliczonym wynikającym z końcowych rejestrów zakupów.

Wskazać należy, że zgodnie z zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o rachunkowości księgi rachunkowe uznaje się za rzetelnie prowadzone, jeżeli dokonywane w nich zapisy odzwierciedlają stan rzeczywisty.

Kontrolą prawidłowości wystawiania faktur sprzedaży (VAT należny) i zakupu usług/towarów (VAT naliczony) i ujmowania ich w ewidencji księgowej, objęto próbę stanowiącą łącznie 870 faktur/not[[13]](#footnote-13), na kwotę łączną brutto 16 378 085,52 zł (netto 14 003 768,13 zł + podatek VAT 2 374 317,39 zł).

W przypadku zawartych przez ZGN umów na wykonanie usług i zakup towarów, dostawę mediów oraz obsługę i ochronę nieruchomości, próbą kontrolną objęto 139 faktur na kwotę brutto 12 693 392,08 zł (netto 10 994 673,92 zł + podatek VAT 1698 718,16 zł). Na koncie 225 zaksięgowano kwotę VAT w łącznej wysokości 1357 077,58 zł[[14]](#footnote-14) i innych kontach - głównie zespołu 4 „Koszty wg rodzajów" w kwocie 341640,58 zł[[15]](#footnote-15), gdyż ZGN nie przysługiwało odliczenie VAT w całości oraz rozliczanego wg współczynnika 46%. VAT od wydatków związanych z utrzymaniem budynków i dostarczeniem mediów[[16]](#footnote-16) w pełnej kwocie został zaksięgowany na kontach 225.

Na podstawie analizy umów i aneksów do umów najmu lokali użytkowych, wystawionych faktur, faktur korygujących i not obciążeniowych, not obciążeniowych za bezumowne użytkowanie nieruchomości oraz faktur w przypadkach udzielenia zgody na rozliczenie nakładów poniesionych przez najemców podwyższających wartość lokalu w czynszu, dokonano oceny wystawionych dowodów na najem lokali i gruntów i ich rozliczania.

Badana próba obejmowała 731 faktur wystawionych najemcom na kwotę brutto 3 684 693,44 zł (netto 3 009 094,21 zł + VAT w kwocie 675 599,23 zł). Łączna kwota należnego VAT została zaksięgowana na koncie 225. VAT od czynszu najmu naliczany był wg stawki 23%, od dostarczanych mediów naliczano wg stawki 23% i 8%. Od odpadów komunalnych podatek VAT nie był naliczany.

Wartość zastosowanych ulg w czynszu, w przypadku rozliczania remontów podwyższających wartość lokali wykonanych przez najemców, obejmowała 4 lokale wynajmowane od ZGN przez 3 najemców[[17]](#footnote-17). Kwota ulg uwzględniona w uchwałach Zarządu Dzielnicy Praga-Północ wynosiła netto 206 194,38 zł.

W przypadku analizowanej próby rozliczona kwota ulg wyniosła w 2021 roku netto 124 235,25 zł, różnica miała być udzielona w późniejszym okresie, po podpisaniu stosownych umów. Do rozliczenia nakładów najemcy lokali wystawiali dla ZGN faktury na pełną kwotę wartości wykonanych remontów, zaś ZGN co miesiąc pomniejszał kwotę czynszu wystawionymi notami księgowymi o wartość wynikającą z zastosowanej ulgi.

W wyniku analizy 4 aneksów do umów ustalono, że we wszystkich przypadkach faktury były wystawione z kwotami VAT. Podatek był księgowany w kwotach zgodnych z fakturami. Faktury wystawiane przez najemców, którzy wykonali remonty podwyższające wartość lokali, wystawione zostały w okresie od 6 do 263 dni od daty podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zastosowanie ulgi.

Zasady postępowania w przypadkach bezumownego użytkowania nieruchomości zostały określone w dziale 3 Procedmy transakcji sprzedażowych - podatek należny, lit. i) „Sprzedaż usług bezumownego korzystania z nieruchomości" załącznika nr 1 do zarządzenia nr 1746/2015 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 grudnia 2015 r.

W wyniku analizy umów najmu stwierdzono, że w 2021 roku w badanej próbie w 4 przypadkach13, ze względu na opóźnienia w zapłacie czynszu najmu przekraczającego dwa pełne okresy płatności, doszło do wypowiedzenia umów najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Zgodnie z warunkami podpisanych umów w takiej sytuacji powinno zostać naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 120% stawki czynszu brutto przez pierwsze 3 miesiące, 150% przez kolejne 3 miesiące i 200% po upływie tego czasu. Ustalono, że w przypadku dwóch najemców[[18]](#footnote-18) [[19]](#footnote-19) [[20]](#footnote-20) w okresie użytkowania bezumownego wystawiono noty obciążeniowe z tytuły użytkowania bezumownego [odpowiednio za październik listopad 2021 roku i lipiec-listopad 2021 roku], wg kwoty czynszu brutto za ł m2 powierzchni (podstawowej / piwnicy/ gruntu) powiększony o ww. wskaźniki procentowe. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora ZGN Praga-Północ, za ww. okresy bezumownego, nieakceptowalnego zajmowania powierzchni przez najemcę, płatności obciążające najemcę - przy uwzględnieniu stawek odszkodowania oraz zasad rozliczeń VAT określonych w Zarządzeniu nr 1867/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z 4 grudnia 2017 r.[[21]](#footnote-21) - ustalono w wystawionych notach obciążeniowych bez VAT.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Prowadzić księgi rachunkowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, w szczególności w zakresie zgodności zapisów w księgach rachunkowych z deklaracjami podatkowymi VAT, mając na względzie postanowienia art. 20 ust. 1, art. 18 ust. 1, art. 24 ust. 2 i ust. 4 ustawy.

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 zalecenia pokontrolnego i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zalecenia pokontrolnego lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuję Panią do przekazania kopii ww. informacji Panu Mirosławowi Czekajowi Skarbnikowi m.st. Warszawy i Panu Jackowi Jeżewskiemu Burmistrzowi Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.

DYREKTOR BIURA KONTROLI /-/

EWA GRANIEWSKA

Do wiadomości:

1. Pan Mirosław Czekaj - Skarbnik m.st. Warszawy.
2. Pan Jacek Jeżewski - Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.

1. W zakresie: „Prawidłowość rozliczeń podatku od towarów i usług, w szczególności z uwzględnieniem przypadków określonych w art. 86 ust. 19a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług za 2021 r." [↑](#footnote-ref-1)
2. Uchwała Nr XLIII/1021/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Nieruchomości Komunalnych Warszawa Praga-Północ" w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy". [↑](#footnote-ref-2)
3. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm. [↑](#footnote-ref-3)
4. Zmiany wprowadzono zarządzeniem nr 158/2020 z 31 grudnia 2020 r. - wykaz programów komputerowych wykorzystywanych w obsłudze obszaru finansowo - księgowego ZGN i zarządzeniem nr 11/2021 Dyrektora ZGN z 26 lutego 2021 r. [↑](#footnote-ref-4)
5. Procedura rozliczania podatku od towarów i usług w m.st. Warszawie i Instrukcja realizacji zobowiązania podatkowego podatku od towarów i usług w m.st. Warszawie. [↑](#footnote-ref-5)
6. Podstawa opodatkowania 60193 550,29 zł, [↑](#footnote-ref-6)
7. Konto 225 (obroty WN i MA kont: 225/70005/0750/2, 225/70005/0830/2 i 225/70005/0970/2). [↑](#footnote-ref-7)
8. Konto 225-02. [↑](#footnote-ref-8)
9. Konto 280-12 (sprzedaż). [↑](#footnote-ref-9)
10. Na stronie WN obroty okresu i obroty narastająco. [↑](#footnote-ref-10)
11. Kwota zgodna z deklaracją VAT-7 gdzie wykazano kwotę 5 475 689,72 zł. [↑](#footnote-ref-11)
12. Konto 280-11. [↑](#footnote-ref-12)
13. Faktury wystawione z tytułu wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu, utrzymania budynków i lokali, wykonania usług ochrony obiektów ZGN, wykonania remontów lokali i budynków, dostawy mediów, dostawy oprogramowania i sprzętu komputerowego, bezumownego użytkowania nieruchomości. [↑](#footnote-ref-13)
14. VAT od wystawionych faktur dotyczących: remonty i usługi remontowe - 312 984,71 zł (23 faktury), utrzymanie budynków - 239 692,92 zł (16 faktur), dostarczone media (energia elektryczna, c.o., c.c.w., woda, ścieki) -698 103,97 zł (23 faktury), ochrona obiektów 57 748,34 zł (25 faktur), zakup programów komputerowych podatek na kwotę 22 897,58 zł (rozliczany wg współczynnika 46%), dostawa sprzętu podatek na kwotę 25 650,06 zł (rozliczany współczynnikiem 46%, 11 faktur). [↑](#footnote-ref-14)
15. VAT od wystawionych faktur dotyczących: remonty i usługi remontowe - 276 100,04 zł (26 faktur), ochrona obiektów - 8 549,80 zł (14 faktur), programy komputerowe - 26 879,78 zł (17 faktur), dostawa sprzętu - [↑](#footnote-ref-15)
16. 30110,96 zł (11 faktur). [↑](#footnote-ref-16)
17. ls VAT od wystawionych faktur dotyczących: utrzymania budynków - 239 692,92 zł (16 faktur), dostarczenie mediów - 698 103,97 zł (23 faktury). [↑](#footnote-ref-17)
18. 13 [↑](#footnote-ref-18)
19. N [↑](#footnote-ref-19)
20. [↑](#footnote-ref-20)
21. £U Zarządzenie nr 1867/2017 zmieniało zarządzenie nr 1746/2015 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 grudnia 2015 r. w sprawie centralizacji rozliczeń podatku od towarów i usług m.st. Warszawy. [↑](#footnote-ref-21)