Warszawa, 10.05.2023 r.

**Znak sprawy:** KW-WIA.1711.2.2022.MLI

**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: „TBS" lub „Spółka") w okresie od 30 grudnia 2022 r. do 31 stycznia 2023 r. w zakresie efektywności realizacji procesów inwestycyjnych, w tym wydatkowania środków finansowych przeznaczonych z budżetu Miasta st. Warszawa na realizację inwestycji prowadzonych przez TBS, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 7 lutego 2023 r., stosownie do § 39 ust. 1 i 2 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), przekazuję Panu niniejsze Wystąpienie pokontrolne, uwzględniające złożone przez Pana dodatkowe wyjaśnienia do Projektu wystąpienia pokontrolnego.

Biuro Kontroli pozytywnie ocenia działania TBS w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na problemy dot. rozliczeń inwestycji pomiędzy m.st. Warszawa (dalej: „Miasto") a TBS.

Ustalenia kontroli

TBS jest jednoosobową spółką miasta stołecznego Warszawy, której czas trwania jest nieoznaczony.

Spółka pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Praga Południe Sp. z o.o. została utworzona na mocy uchwały nr 966/LXIV/98 Rady Gminy Warszawa - Centrum z dnia 7 maja 1998 r. Spółka została zarejestrowana w dniu 4 lutego 1999 r. w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy.

W 2008 spółka przejęła majątek Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawer Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W 2011 r. Spółka przejęła jednoosobową spółkę m.st. Warszawy - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Mokotów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i zmieniła swoja nazwę na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki - określonym w akcie założycielskim - jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

W okresie objętym kontrolą TBS zrealizował 5 inwestycji obejmujących:

* 167 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6 881,98 m2;
* 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1567,65 m2.

Łączny koszt zrealizowanych inwestycji wyniósł 70 049 358,62 zł w tym:

* 26 597 735,11 zł z zawartych umów kredytowych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, dalej: „BGK");
* 8 646 000,00 zł z aportów nieruchomości;
* 32 593 893,54 zł z wkładów pieniężnych pokrywających nowe udziały w Spółce;
* 1 924 058,93 zł ze środków własnych TBS;
* 287 671,04 zł z odsetek od lokat bakowych.

Aportem Miasto wniosło wkład niepieniężny w postaci nieruchomości:

* Przy ul. Małej 15 o wartości 945 000,00 zł;
* Przy ul. Łomżyńskiej 20 o wartości 1678 000,00 zł;
* Przy ul. Łomżyńskiej 26 o wartości 1076 000,00 zł;
* Przy ul. Stalowej 29 o wartości 1 205 000,00 zł;
* Przy ul Skaryszewskiej 3 (Targowej 12) o wartości 3 742 000,00 zł.

Uchwałami Rady m.st. Warszawy wniesiono do TBS wkład pieniężny na realizacje inwestycji w tym:

* Dla inwestycji przy ul. Małej 15 w wysokości 3 278 257,28 zł;
* Dla inwestycji przy ul. Łomżyńskiej 20 w wysokości 9 329 124,53 zł;
* Dla inwestycji przy ul. Łomżyńskiej 26 w wysokości 4 373 717,17 zł;
* Dla inwestycji przy ul. Stalowej 29 w wysokości 4 567 794,56 zł;
* Dla inwestycji przy ul. Skaryszewskiej 3 w wysokości 11045 000,00 zł.

W celu realizacji inwestycji dla każdego budynku zawarto umowę między Miastem a IBS. W umowie określono m.in.:

— Ilość lokali mieszkalnych w inwestycjach;

— Kwoty wkładu pieniężnego;

— Pierwszeństwo Miasta do wskazywania najemców lokali mieszkalnych;

— Obowiązek rozliczenia inwestycji.

Zgodnie z ww. umowami określono obowiązek TBS do przedstawienia rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów inwestycji, w załączeniu którego miało znaleźć się pozwolenie na użytkowanie, oświadczenie o łącznych kosztach realizacji inwestycji oraz o kosztach przypadających na poszczególne lokale.

Dla 4 inwestycji[[1]](#footnote-1) ww. rozliczenia, zgodnie ze sprawdzonymi dokumentami, były przekazywane do Miasta w terminie od 145 do 811 dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Powyższe było niezgodne z zapisami umów, według których na przesłanie rozliczenia przewidziano 30 lub 60 dni od dnia oddania inwestycji do użytkowania.

Z wyjaśnień udzielonych przez Członków Zarządu Spółki wynika, że zapisy w umowach z Miastem nie zostały skorelowane z zapisami zawartymi w umowach kredytowych. Termin przekazania rozliczenia faktycznych kosztów inwestycji zależał m.in. od rozliczenia umowy kredytowej z BGK. Ostateczne rozliczenie z BGK wymagało m.in. przedstawienia listy lokatorów zasiedlających wszystkie powstałe w wyniku robót budowlanych lokale mieszkalne. Jak poinformowali Członkowie Zarządu Spółki cyt.: „Spółka dokładała wszelkich starań by wybudowane lokale mieszkalne zostały zasiedlone jak najszybciej (...). Niemniej jednak zasiedlenia z różnych przyczyn (nie dotyczących Spółki) nie było wcześniej możliwe. Brak zasiedlenia zaś uniemożliwiał rozliczenie kredytu, czego konsekwencją zaś był brak możliwości przedłożenia Miastu rozliczenia inwestycji." Należy zauważyć, że obowiązek wskazania Najemców lokali leżał po stronie m.st. Warszawy.

Od uzyskania pozwolenia użytkowanie budynku przy ul. Małej 15 (25 marca 2019 r.) do dnia zakończenia kontroli (31 stycznia 2023 r.) lokal użytkowy wchodzący w skład ww. nieruchomości pozostawał niewynajęty. Zgodnie z przedstawionymi podczas kontroli opiniami prawnymi (w tym opinią Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy) lokal użytkowy przy ul. Małej, w pierwszej kolejności, powinien zostać wynajęty na cele społeczne, dzięki czemu nie zachodziłoby ryzyko naruszenia prawa wspólnotowego[[2]](#footnote-2) w zakresie nieuprawnionej pomocy publicznej. Jak wyjaśnili członkowie Zarządu Spółki, cyt.: „Spółka dokładała starań by lokal został wynajęty na cele społeczne, m.in. prowadzone były rozmowy z BPiPS [Biuro Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m.st. Warszawy], Ostatecznie jednak jednostki Miasta nie zdecydowały się na najem lokalu" oraz „Konieczność odtworzenia lokalu użytkowego przy ul. Małej 15 w Warszawie wynikała z decyzji o warunkach zabudowy nr 56/PrPn/2016 z dn. 3 października 2017 roku dla prac polegających na nadbudowie budynku mieszkalnego ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele użytkowe oraz części parteru na usługi, na dz. nr ew. 19 w obr. 4-13-07. Spółka oferowała najem lokalu użytkowego przy ul. Małej 15 w Warszawie dla jednostek Miasta st. Warszawy w wysokości 20 zł/m2. Stawka czynszu za najem przedmiotowego lokalu użytkowego jest preferencyjna, co przekłada się na wysokość przewidywanego miesięcznego dochodu w wysokości 630,00 zł".

W zestawieniu rachunków/faktur dołączanych do rozliczenia faktycznych kosztów inwestycji przy ul. Małej 15 i Łomżyńskiej 26, oprócz rachunków wynikających z umów na świadczenie usług nadzoru inwestorskiego z zewnętrznym wykonawcą, TBS wykazał pod nr 59 i 30 pozycję PK 2015-2019 (dla ul. Małej 15 - 264 636,59 zł) i PK 2015-2020 (dla ul. Łomżyńskiej 26 - 378 676,54 zł) za „nadzór inwestorski". Wystawcą rachunku/faktury był TBS. Obowiązki i uprawnienia osób sprawujących nadzór inwestorski określa ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowalne[[3]](#footnote-3) (art. 25 i 26) i dotyczą one robót budowlanych. Do sprawowania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego wymagane jest odpowiednie wykształcenie techniczne i praktyka zawodowa, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną dalej „uprawnieniami budowlanymi", wydaną przez organ samorządu zawodowego (art. 12 prawa budowlanego).

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Głównego księgowego Spółki oraz przez Członków Zarządu wskazane w rozliczeniu koszty stanowiły koszty osobowe pracowników bezpośrednio zaangażowanych w procesy inwestycyjne Spółki, które na poszczególne zadania inwestycyjne rozliczne są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków lub bezpośrednio, w tym Kierownika Działu Rewitalizacji, specjalista ds. przygotowania inwestycji, specjalista ds. rewitalizacji, Kierownik Działu Inwestycji, główny specjalista ds. zamówień publicznych. Dyrektor ds. Rozwoju Budownictwa Społecznego, specjalista ds. przygotowania i rozliczenia inwestycji oraz osób świadczących usługi na podstawie umów cywilno-prawnych (obsługa prawna inwestycji). Ponadto opis pozycji „nadzór inwestorski" był adekwatny do kosztów, które zostały w całym okresie realizacji inwestycji poniesione przez Spółkę, wszystkie wykonane czynności mieszczą się w katalogu obowiązków wynikających z pełnienia funkcji Inwestora. Nie można tej pozycji utożsamiać jedynie z pojęciem wskazanym w art. 25 ustawy Prawo budowalne, która odnosi się do pełnienia funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w trakcie samego już wykonywania robót budowlanych.

Należy zauważyć, że użycie nazwy „nadzór inwestorski" dla ww. czynności, zwłaszcza w kontekście realizacji inwestycji polegającej na robotach budowlanych, może być mylące.

Kontroli poddano dwa postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, przeprowadzone w celu wyboru wykonawcy robót budowlanych dla inwestycji przy ul. Małej 15 oraz przy ul. Łomżyńskiej 26.

Podczas przygotowywania dokumentacji dot. zamówienia publicznego dla inwestycji przy ul. Małej 15 nie dochowano należytej staranności, ponieważ kwota szacowanej wartości zamówienia wskazana w protokole z postępowania (2 919 544,17 zł netto) różniła się od kwoty wskazanej we wniosku o udzielenie zamówienia (3 176 000,00 zł netto). Zgodnie z wyjaśnieniami we wniosku o wszczęcie zamówienia publicznego wskazano omyłkowo wartość brutto (z podatkiem od towarów i usług w wysokości 8% i 23%) wynikającą z kosztorysów inwestorskich. Komisja przetargowa w protokole z postępowania oraz ogłoszeniu o udzieleniu zamówienia wskazała prawidłową wartość wynikającą z sumy kosztorysów inwestorskich w wartości netto tj. 2 919 544,17 zł. Powyższe nie miało wpływu na tok i wynik postępowania.

W dokumentacji dot. postępowania o udzielenie zamówienia publicznego dla inwestycji przy ul. Łomżyńskiej 26 nie stwierdzono nieprawidłowości.

Zgodnie z przekazanymi pismami z Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy dla 4 z 5 inwestycji zakończonych w latach 2019-2021 rozliczenia zostały zaakceptowane. W wyniku rozliczeń BPL ustaliło, że w przypadku inwestycji przy ul. Małej 15 i Łomżyńskiej 20 wkład Miasta przekraczał wskazany w umowach procent wartości inwestycji, w związku z czym TBS został zobowiązany do wykorzystania powstałej nadwyżki na realizacje przyszłych inwestycji.

Pismem z dnia 21 marca 2023 r. w ww. kwestii Członkowie Zarządu Spółki złożyli dodatkowe wyjaśnienia o treści: „Spółka podtrzymała rozliczenie inwestycji przy ul. Małej 15 przedstawione w piśmie znak TBS.1097.2021.FK.KK z dnia 22 czerwca 2021 r. uwzględniające w kosztach nie tylko realizację lokali mieszkalnych, a również lokalu usługowego. Co jest zgodne z opinią Biura Prawnego m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2021 roku. Spółka nie miała możliwości realizacji inwestycji przy ul. Małej 15 bez odtworzenia lokalu usługowego. Zgodnie z § 1 pkt 3 umowy z dnia 28 września 2017 roku szacowane koszty inwestycji - bez wartości prawa własności nieruchomości określone w ust. 1 - wynoszą 4 104 074,00 zł brutto, koszt ten obejmował koszty realizacji zarówno części mieszkaniowej, jak i lokalu użytkowego. W § 4 umowy został określony poziom udziału Miasta do 75% faktycznie poniesionych kosztów całej Inwestycji".

Jak wskazał p. \_ , cyt.: „{.,.) Jednocześnie pragnę poinformować, iż Spółka

realizuje politykę mieszkaniową m.st Warszawy w zakresie inwestycji mieszkaniowego budownictwa społecznego w ramach przyjętych przez m.st. Warszawa celów i założeń określonych w Polityce mieszkaniowej - Mieszkania 2030 (przyjętej uchwałą nr LIX/1534/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 14.12.2017 r.): cel: Zwiększanie liczby miejskich mieszkań (segment C- zasób TBS) i Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025: (uchwała nr XLVII/1459/2021 z 15.04.2021г. Rady m.st. Warszawy) - cel szczegółowy 3: Zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem, działanie 3.2 Mieszkaniowe inwestycje spółek TBS (segment C). Obecnie w tracie realizacji lub w przygotowaniu do realizacji są inwestycje mieszkaniowe TBS Warszawa Południe sp. z o.o., które obejmą ok. 500 mieszkań na wynajem. Na obecnym etapie BPL szacuje, że na te inwestycje mieszkaniowe potrzebne będą środki na wkład Miasta w wysokości ok. 67,5 min zł. Biorąc pod uwagę powyższe nadwyżka wykazana przez Spółkę w inwestycji przy ul. Małej 15 zostanie wykorzystana na budowę ww. mieszkań".

Zalecenia

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Kontynuować czynności zmierzające do wynajęcia lokalu usługowego przy ul. Małej 15 na cele społeczne;
2. Wskazywać w rozliczeniach kosztów realizacji inwestycji precyzyjne nazwy poszczególnych pozycji, które będą odpowiadały zakresowi czynności wykonanych w ramach poniesionych kosztów;
3. Dochowywać należytej staranności podczas sporządzania dokumentacji dotyczącej postępowań o udzielenie zamówień publicznych.

Pouczenie

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 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 – Zastę pcy Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Łukaszowi Górnickiemu - Dyrektorowi Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st Warszawy oraz Panu Markowi Goluchowi - 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 Łukasz Górnicki - Dyrektor Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy;
3. Pan Marek Goluch - Dyrektor Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

1. Dot. inwestycji przy ul. Małej 15, Łomżyńskiej 20, Łomżyńskiej 26 i Stalowej 29. W przypadku inwestycji przy ul. Skaryszewskiej 3 rozliczenie będzie możliwe po zakończeniu sprawy sądowej z wykonawcą robót budowlanych. [↑](#footnote-ref-1)
2. Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dz.U z 2021 poz. 2351. [↑](#footnote-ref-3)