



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.411.003.11.2022

**Pani**  
**Monika Tendaj-Bielawska**  
**Prezes Zarządu**  
**Wrocławskie Mieszkania Spółka z o.o.**  
Wrocławskie Mieszkania Spółka z o.o.  
ul. Namysłowska 8  
50-304 Wrocław

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

K/22/002/LWR – Sposób wykorzystania uwag i wykonania wniosków sformułowanych w wystąpieniach pokontrolnych skierowanych w związku z kontrolą P/22/088 pt. „Finansowanie i wspieranie działalności spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim”

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Wrocławskie Mieszkania Spółka z o.o. <sup>1</sup> , ul. Namysłowska 8, 50-304 Wrocław.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Monika Tendaj-Bielawska, Prezes Zarządu WM Sp. z o.o. <sup>2</sup> od dnia 1 lutego 2021 r. <sup>3</sup> .
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych i wykorzystanie uwag sformułowanych w wyniku kontroli P/22/088 „Finansowanie i wspieranie działalności spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim”.
Okres objęty kontrolą	Od 31 marca 2021 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>4</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontroler	Bernard Sosulski, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/197/2022 z dnia 21 listopada 2022 r.

(akta kontroli: str. 1-2)

---

<sup>1</sup> Dalej: WM Sp. z o.o. lub Spółka.

<sup>2</sup> Dalej: Prezes Zarządu.

<sup>3</sup> Uchwała nr 3/V/2021 Rady Nadzorczej Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie powołania Prezesa piątej kadencji.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Spółka podjęła działania na rzecz wykonania wniosków pokontrolnych sformułowanych w wystąpieniu pokontrolnym NIK z dnia 30 marca 2021 r., skierowanym do Prezesa Zarządu po kontroli P/20/088 pt. „Finansowanie i wspieranie działalności spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim”, niemniej ich realizacja nie była w pełni prawidłowa.

Spośród dwóch wniosków jeden był wciąż w trakcie realizacji. Podjęte w związku z nim działania w zakresie zaprzestania i wygaszenia działalności dotyczącej zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina Wrocław nie posiada udziałów, doprowadziły do zmniejszenia liczby takich wspólnot mieszkaniowych z 26 do 25, czyli o jedną. Liczba ta może się zmniejszyć o kolejne sześć wspólnot mieszkaniowych po ewentualnym wypowiedzeniu umów o zarządzanie przeprowadzonym po wykonaniu sprawozdania finansowego za rok 2022. Realizacja drugiego z wniosków pokontrolnych nie może zostać uznana za prawidłową. W przypadku bowiem jednorazowego w okresie objętym kontrolą dofinansowania (w postaci dopłaty) Spółki przez Gminę Wrocław kwotą 3,5 mln zł stwierdzono nieprawidłowość polegającą na błędnym, opisie tego zdarzenia finansowego w sporządzonym poleceniu księgowania. Natomiast przekazana NIK przez Spółkę pisemna informacja z dnia 22 kwietnia 2021 r. o stanie i sposobie realizacji obu wniosków była na ówczesny stan rzetelna i zgodna ze stanem faktycznym.

Ponadto wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 ust. 1 pkt 4 lit. a tiret drugie w związku z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej<sup>6</sup> Spółka przez 585 dni nie zamieszczała na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej<sup>7</sup> wystąpienia pokontrolnego z dnia 30 marca 2021 r., sporządzonego przez Delegaturę NIK we Wrocławiu w wyniku przeprowadzenia kontroli P/20/088. Nieprawidłowość ta została usunięta w toku niniejszej kontroli.

## III. Opis stanu faktycznego

### OBSZAR

### **Realizacja wniosków pokontrolnych i wykorzystanie uwag oraz rzetelność informacji przekazanych przez kierowników jednostek kontrolowanych o podjętych lub planowanych działaniach w celu realizacji wniosków i wykorzystania uwag**

#### Opis stanu faktycznego

1. W wyniku przeprowadzonej w Spółce w I kwartale 2021 r. kontroli P/22/088 „Finansowanie i wspieranie działalności spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim” do Prezesa Zarządu zostało skierowane wystąpienie pokontrolne z dnia 30 marca 2021 r. (nr LWR.410.027.05.2020). Sformułowano w nim dwa następujące wnioski pokontrolne:

- 1) podjęcie działań mających na celu zaprzestanie i wygaszenie prowadzenia przez Spółkę działalności dotyczącej zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, w których Gmina Wrocław nie posiada udziałów – wykraczającej poza przedmiot działalności lub zadania własne Gminy Wrocław w sferze użyteczności publicznej.

<sup>5</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>6</sup> Dz. U z 2022 r. poz. 902. Dalej: ustawa o dostępie do informacji publicznej.

<sup>7</sup> Dalej: BIP.

2) dochowanie należytej staranności w działaniach Spółki związanych z księgowaniem zdarzeń finansowych w postaci dopłat i podwyższenia kapitału zakładowego.

W wystąpieniu pokontrolnym NIK z dnia 30 marca 2021 r. (nr LWR.410.027.05.2020) nie formułowano uwag.

(akta kontroli: str. 5-18)

Ad. 1) Pismem z dnia 22 kwietnia 2021 r. (znak: WM/2674/20488/2021) Dyrektor Pionu Organizacyjnego WM Sp. z o.o.<sup>8</sup> poinformował Delegaturę NIK we Wrocławiu, że podjęte zostaną działania mające na celu rozpoznanie zakresu wykroczenia działalności Spółki poza jej przedmiot lub zadania własne Gminy Wrocław w odniesieniu do sfery użyteczności publicznej. Wskazał jednocześnie, że decyzja o podjęciu czynności zarządzania budynkami bez udziału Gminy Wrocław poparta była innymi istotnymi zależnościami, a m.in. wspólnymi z budynkami posiadającymi udział Gminy Wrocław instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, centralnego ogrzewania, odwadniającymi lub wspólnymi miejscami gromadzenia odpadów komunalnych. Dodał jednocześnie, że w ocenie WM Sp. z o.o. działania związane z zaprzestaniem i wygaszeniem działalności dotyczącej zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi będą miały charakter procesu, który mógłby zostać zakończony w okresie najbliższych kilku lat.

(akta kontroli: str. 19-20)

Realizując wniosek pokontrolny nr 1 w Spółce podjęto decyzję o niepozyskiwaniu do zarządzania nowych wspólnot mieszkaniowych. Ponadto WM Sp. z o.o. nie odpowiadała na przesłane do niej zapytania ofertowe w zakresie przejęcia do zarządzania nowych wspólnot. W związku z tymi działaniami na dzień 24 listopada 2022 r. zmniejszyła się z 26 do 25 liczba zarządzanych budynków wspólnot mieszkaniowych bez udziału Gminy Wrocław.

Spółka rozważała wypowiedzenie umów o zarządzanie sześcioma zarządzanymi budynkami (bez udziału Gminy Wrocław) po sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok 2022. Spośród pozostałych 19 budynków będących w trakcie niniejszej kontroli w zarządzie WM Sp. z o.o. (w których Gmina Wrocław nie posiada udziału):

- a) 18 budynków połączonych było z innymi budynkami (w tym z udziałem Gminy Wrocław) wspólnymi elementami konstrukcyjnymi i infrastruktury technicznej,
- b) jeden budynek posiadał małą powierzchnię użytkową.

Według Prezes Zarządu powyższe okoliczności, jak również okres pandemii i trudności ze znalezieniem chętnych firm zarządzających, stanowiły istotny aspekt oceny wpływu rezygnacji z zarządzania takimi budynkami na istniejący zasób komunalny. Jednocześnie Prezes Zarządu podtrzymała stanowisko o kontynuowaniu procesu ograniczania aktywności w obszarze zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi bez udziału Gminy Wrocław na podstawie analizy wpływu jego skutków na zasób komunalny i odczucia społeczne.

Ad. 2) W piśmie z dnia 22 kwietnia 2021 r. (znak: WM/2674/20488/2021) Dyrektor Pionu Organizacyjnego WM Sp. z o.o. zadeklarował, że mając na względzie zasady profesjonalizmu i dochowania należytej staranności dokładane będą starania zmierzające do uniknięcia w przyszłości nawet pojedynczych niedociągnięć w zakresie księgowania zdarzeń finansowych w postaci dopłat i podwyższania kapitału. Dodał, że w tym celu Spółka zamierza m.in. kontynuować doskonalenie

---

<sup>8</sup> Posługując się pełnomocnictwem nr 269/12/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. udzielonym przez Zarząd Spółki do udzielania m.in. informacji w związku z kontrolą NIK P/20/088.

mechanizmów kontroli bieżącej i funkcjonalnej m.in. w obszarze rachunkowości i sprawozdawczości.

(akta kontroli: str. 22-28)

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki podwyższenia kapitału zakładowego WM Sp. z o.o. W tym samym okresie Spółka otrzymała od Gminy Wrocław jedno świadczenie w formie dopłaty w kwocie 3,5 mln zł. Uchwała nr 4/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników WM Sp. z o.o. w sprawie wniesienia tej dopłaty została podjęta w dniu 25 kwietnia 2022 r. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>9</sup> Spółka wykazała tę dopłatę w swoich księgach rachunkowych w dniu podjęcia ww. uchwały, tj. niezależnie od terminu jej zapłaty. Od uzyskanej dopłaty do kapitału zakładowego Spółka prawidłowo naliczyła i opłaciła podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 0,5% kwoty dopłaty. W poleceniu księgowania nr PK 00126 z dnia 25 kwietnia 2022 r. błędnie opisano operację finansową będącą podstawą do zaksięgowania dopłaty do kapitału Spółki w wysokości 3,5 mln zł, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: str. 30-46)

Przekazana NIK informacja WM Sp. z o.o. o sposobie wykorzystania wniosków pokontrolnych na dzień sporządzenia tej odpowiedzi była rzetelna i odzwierciedlała stan realizacji obu sformułowanych wniosków pokontrolnych.

**2.** W BIP kontrolowanej jednostki do dnia 28 listopada 2022 r.<sup>10</sup> nie udostępniono dokumentacji przebiegu i efektów kontroli, tj. sporządzonego przez NIK wystąpienia pokontrolnego z dnia 30 marca 2021 r., o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: str. 29)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

**1)** Opis zapisu księgowego w poleceniu księgowania nr PK 00126 z dnia 25 kwietnia 2022 r. nie odpowiadał pod względem ekonomicznym treści uchwały nr 4/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników WM Sp. z o.o. w sprawie wniesienia dopłaty. W poleceniu księgowania nr PK 00126 główna księgowa Spółki opisała operację dotyczącą dopłaty w wysokości 3,5 mln zł jako: „uchwała nr 4/22 o podwyższeniu kap. zakładowego zg. z zarząd. 7493/222 prezydenta w-wia”. Przywołana powyżej uchwała oraz wymienione zarządzenie Prezydenta Wrocławia jednoznacznie wskazywały na dopłatę, tj. na inną niż podwyższenie kapitału zakładowego formę dokapitalizowania Spółki. Sama operacja gospodarcza została ujęta w księgach rachunkowych zgodnie z polityką rachunkowości Spółki i na właściwych urządzeniach księgowych.

Główna Księgowa Spółki wyjaśniła, że dokonana wpłata kwoty 3,5 mln zł dotyczyła wniesienia dopłaty do kapitału, a zastosowane w dokumencie sformułowanie było nieadekwatne do treści uchwały, natomiast samo księgowanie na kontach księgi głównej w pełni odzwierciedlało zdarzenie gospodarcze.

(akta kontroli: str. 47, 49, 56-74)

**2)** WM Sp. z o.o., mimo obowiązku wynikającego z art. 6 ust. 1 pkt 4 lit. a tiret drugie w związku z art. 8 ust. 3 ustawy o dostępie do informacji publicznej, nie udostępniły w BIP dokumentacji, w tym wystąpienia pokontrolnego, dotyczącej kontroli P/20/088 pt. „Finansowanie i wspieranie działalności spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim”. Zgodnie z treścią przywołanych

<sup>9</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.

<sup>10</sup> Tj. do dnia przeprowadzenia oględzin BIP.

przepisów udostępnieniu przez osobę prawną samorządu terytorialnego podlega informacja publiczna, w tym dokumentacja przebiegu i efektów kontroli oraz wystąpienia, stanowiska, wnioski i opinie podmiotów ją przeprowadzających.

Prezes Zarządu w swoich wyjaśnieniach nie wskazała przyczyn nieumieszczenia na stronie BIP Spółki do czasu rozpoczęcia niniejszej kontroli (w dniu 22 listopada 2022 r.) wystąpienia pokontrolnego NIK z dnia 30 marca 2021 r. Poinformowała natomiast, że dokument ten został udostępniony w BIP w formie linku w dniu 28 listopada 2022 r.

NIK zauważa, że zwłoka w publikacji przedmiotowego wystąpienia wyniosła 585 dni<sup>11</sup>.  
(akta kontroli: str. 75-77)

## IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwaga Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

Wniosek Zapewnienie rzetelnych opisów zdarzeń gospodarczych w poleceniach księgowania sporządzanych przez księgowość WM. Sp. z o. o.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław,           grudnia 2022 r.

Kontroler:  
Bernard Sosulski  
Inspektor kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu  
p.o. Dyrektor  
Marcin Kaliński

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

<sup>11</sup> Licząc od dnia wysłania przez Spółkę pisma o sposobie wykonania wniosków do dnia przeprowadzenia oględzin BIP, a jednocześnie publikacji wystąpienia pokontrolnego NIK.

