

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej kontroli całkowitych kosztów Miasta poniesionych na projekt i realizację remontu Willi Balbinów.

W dniu 16 maja 2025 r. członkowie Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej: Mirosław Sierpiński, Paweł Kołodziej, Paweł Sędek i Mariusz Batorski (zał. nr 1) przeprowadzili w siedzibie Urzędu Miasta Józefowa, 05-420 Józefów, ul. Kardynała Wyszyńskiego 1, kontrolę całkowitych kosztów Miasta poniesionych na projekt i realizację remontu Willi Balbinów.

I. Informacje wstępne

1. Jednostka kontrolowana
 1. Gmina Józefów
 2. Kierownictwo jednostki kontrolowanej:
 1. Burmistrz Miasta Józefowa Pan Marek Banaszek
 3. Zakresowy przedmiot kontroli:
 1. Całkowite koszty poniesione przez Gminę Józefów na projekt i realizację remontu Willi Balbinów, w szczególności w aspekcie:
 - a) celowości,
 - b) gospodarności,
 - c) zabezpieczenia interesów Gminy w zawieranych umowach,
 - d) formy zawieranych umów,
 - e) stosowania przez podmiot kontrolowany przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz wewnętrznych aktów prawnych.
 4. Zespół kontrolny:
 1. Mirosław Sierpiński – na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta nr 7/2025 z dnia 5 maja 2025 r. oraz nr 13/2025 z dnia 11 września 2025 r.
 2. Paweł Kołodziej – na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta nr 7/2025 z dnia 5 maja 2025 r. oraz nr 13/2025 z dnia 11 września 2025 r.
 3. Paweł Sędek – na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta nr 7/2025 z dnia 5 maja 2025 r. oraz nr 13/2025 z dnia 11 września 2025 r.
 4. Mariusz Batorski – na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta nr 7/2025 z dnia 5 maja 2025 r. oraz nr 13/2025 z dnia 11 września 2025 r.

II. Ustalenia ogólne

W toku kontroli, na podstawie pisemnych wyjaśnień Burmistrza Miasta Józefowa z dnia 16 maja 2025 r., Zespół kontrolny poczynił następujące ustalenia:

Budynek „Willa Balbinów” zlokalizowany jest przy ulicy kard. Wyszyńskiego 11 w Józefowie, dz. ew. nr 12 i 13/1 obręb 44. Budynek wybudowano na początku XX wieku, wpisany został do Wojewódzkiej

Handwritten signatures and initials:
M. Sierpiński
P. Kołodziej
P. Sędek
M. Batorski

Ewidencji Zabytków pod numerem 1634. Wszystkie prace były prowadzone pod nadzorem konserwatora. W latach 2015–2025 remont budynku „Willa Balbinów” był prowadzony w ramach inwestycji pn.: „Modernizacja budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie”, „Projekt iluminacji budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11” oraz „Zagospodarowanie Willi Balbinów w Józefowie”.

III. Inwestycja pn.: „Modernizacja budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie”

Pierwszą inwestycją mającą na celu wyremontowanie i przywrócenie dla Gminy Józefów funkcjonalności budynku „Willa Balbinów” była inwestycja pod nazwą „Modernizacja budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie”, która była realizowana w latach 2015–2020:

W ramach etapu przygotowawczego dokonano następujących czynności:

1. Wykonanie projektu budowlano-konserwatorskiego. Umowa nr 618/2015 z dnia 28.10.2015 r. (aneks nr 1 z dnia 19.02.2016 r. oraz aneks nr 2 z dnia 08.09.2016 r.) z wykonawcą:
wynagrodzenie: 60 885,00 zł brutto. Termin wykonania umowy: 31.10.2016 r.
2. W dniu 30.08.2016 r. została podjęta Uchwała nr 206/VII/2016 Rady Miasta w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Wyszyńskiego i Świderskiej z przeznaczeniem również na usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej i rekreacji.
3. Postanowienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 166/2017 z dnia 13.03.2017 r. o uzgodnieniu projektu budowlanego przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 na działkach nr ew. 12, 13/1 obr. 44 wraz ze zmianą sposobu użytkowania z budynku mieszkalnego na usługi społeczne.
4. Wykonanie projektu robót geologicznych. Umowa nr 176/2017 z dnia 14.03.2017 r. z wykonawcą
wynagrodzenie: 1 722,00 zł brutto. Termin realizacji: 14 dni od dnia podpisania umowy.
5. Decyzja nr 297/2017 z dnia 28.03.2017 r. Starosty Otwockiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę na przebudowę budynku położonego przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie wraz z rozbudową i zmianą sposobu użytkowania z budynku mieszkalnego wielorodzinnego na usługi społeczne na terenie działki 12, 13/1 obr. 44.
6. Wykonanie projektu wykonawczego wraz z nadzorem autorskim. Umowa nr 295/2017 z dnia 09.06.2017 r. (aneks nr 1 z dnia 03.08.2018 r., aneks nr 2 z dnia 15.10.2018 r., aneks nr 3 z dnia 28.11.2019 r., aneks nr 4 z dnia 30.12.2019 r.) z wykonawcą
wynagrodzenie: 49 200,00 zł brutto. Termin wykonania całości umowy do dnia 30.04.2020 r.

Następnie, w toku realizacji inwestycji, przeprowadzono postępowania przetargowe, w ramach których:

1. Wniosek o rozpoczęcie postępowania przetargowego na roboty budowlane został złożony w dniu 08.02.2018 r. Ogłoszenie o zamówieniu – 26.02.2018 r. Otwarcie ofert w dniu 20.03.2018

[Handwritten signatures and initials]

r. Przetarg nieograniczony – dokumentacja na BIP:
(<http://jozefow.bip.eur.pl/public/?id=178084>).

2. Wniosek o rozpoczęcie postępowania przetargowego na pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego został złożony w dniu 28.03.2018 r. Ogłoszenie o zamówieniu – 04.04.2018 r. Otwarcie ofert w dniu 17.04.2018 r. (Przetarg nieograniczony – dokumentacja na BIP: <http://jozefow.bip.eur.pl/public/?id=179842>).
3. Pozostałe zamówienia wykonano na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych oraz Regulaminu udzielania zamówień publicznych dla Miasta Józefowa (Zarządzenie Nr 67/2016 Burmistrza Miasta Józefowa z dnia 27 lipca 2016 r.).

Po zakończeniu procedur przetargowych rozpoczęto etap realizacji właściwej. W dniu 11 maja 2018 r. zawarto umowę nr 302/2018 na roboty budowlane z

kwotę 1 791 153,23 zł, z terminem realizacji na dzień 11 lipca 2019 r. opiewającą na

Umowa ta została następnie zmieniona aneksem nr 1 z dnia 05 października 2018 r. w związku z zleceniem przez Gminę Józefów prac projektowych modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 z zamianą sposobu użytkowania na użyteczność publiczną w 2016 r. Wykonano ekspertyzę stanu technicznego, która wykazała „miejscowe powierzchniowe osłabienie struktury drzewa przez szkodniki biologiczne”. Ze względu na fakt, że budynek był zamieszkały, nie było możliwe odkrycie belek, gdyż spowodowałoby to ryzyko zalania pomieszczeń i dalszą degradację budynku. Podczas robót budowlanych stwierdzono, iż więźba dachowa w znacznej części wykazuje zły stan techniczny, jak również występują uszkodzenia poszycia dachu w miejscach dawnych nieuszczelnności. W dniu 05 lipca 2018 r. projektant oraz inspektor nadzoru zlecieli wykonawcy odkrycie gniazd belek stropowych celem ich oceny technicznej (wpis w dzienniku robót oraz rysunek inwentaryzacji – stanowią załączniki do protokołu konieczności). Inspektor nadzoru potwierdził wykonanie odkrywek końcówek belek i stwierdził występowanie korozji biologicznej belek oraz konieczność ich wymiany na nowe. Ostatecznie wykonano i uzgodniono z konserwatorem projekt odtworzenia stropu w technologii żelbetowej. Cena za wykonanie robót wyniosła 109 999,99 zł brutto i została ustalona w oparciu o zatwierdzony przez zamawiającego i inspektora nadzoru kosztorys oraz przeprowadzone negocjacje. Termin realizacji umowy nie uległ zmianie.

W dniu 10 lipca 2019 r. zawarto aneks nr 2 w związku z zleceniem przez Gminę Józefów wykonania przez projektanta aktualizacji projektu wykonawczego, polegającej na dostosowaniu budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 do zadań rehabilitacji. Wykonawca otrzymał dokumentację projektową dotyczącą zmian w tym zakresie. Ponadto w trakcie realizacji prac okazało się, że system napędu do drzwi (automatyka) wskazany w projekcie nie może być zastosowany i otrzymano zgodę projektanta na zastosowanie rozwiązania zamiennego. Na podstawie planu zagospodarowania terenu przewidziano dwa zjazdy z posesji przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 (od ul. Świderskiej), w tym jeden istniejący zjazd i dodatkowy zjazd, którego wykonanie nie zostało przewidziane w umowie nr 302/2018. Wykonawca otrzymał dokumentację niezbędną do wybudowania zjazdu. Cena za wykonanie robót wyniosła:

1. Dostosowanie budynku do zadań rehabilitacyjnych: 28 806,48 zł brutto; automatyka drzwi: 23 193,46 zł brutto;
2. Budowa dodatkowego zjazdu do posesji: 7 256,89 zł brutto – i została ustalona w oparciu o zatwierdzone przez zamawiającego i inspektora nadzoru kosztorysy oraz przeprowadzone negocjacje.

[Handwritten signatures and initials]

Termin realizacji umowy został określony na 16 sierpnia 2019 r., zaś protokół odbioru końcowego nr 1/2019 został podpisany dnia 05.09.2019 r., stwierdzając wykonanie robót budowlanych w terminie zgodnym z umową. Protokół odbioru końcowego nr 2/2010 został podpisany w dniu 23 stycznia 2020 r.

Następnie wykonano roboty budowlane związane z przyłączeniem światłowodu, w oparciu o umowę nr 651/2019 z dnia 09 października 2019 r. z wykonawcą

, na kwotę 24 967,77 zł brutto, z terminem realizacji na dzień 10 grudnia 2019 r. Roboty zostały odebrane w dniu 19 grudnia 2019 r., potwierdzając prawidłowość i termin ich wykonania.

Kolejnym etapem były roboty budowlane związane z budową przyłącza energetycznego. W tym zakresie zawarto umowę nr 240/2019 z wykonawcą na kwotę 2 679,43 zł brutto z terminem przyłączenia do 21.08.2020 r.

Dodatkowo, w związku z prowadzeniem robót budowlanych, zawarto również umowę o świadczenie usługi inspektora nadzoru inwestorskiego nr 330/2018 z dnia 23 maja 2018 r. (aneks nr 1 z dnia 28 maja 2020 r.)

, na kwotę 74 444,03 zł brutto, z terminem realizacji do dnia 12.06.2020 r. Odbiór usługi wykonano w dniu 22 czerwca 2020 r.

Gmina Józefów zawarła też umowę na świadczenie usług inspektora nadzoru autorskiego nr 295/2017 z dnia 09.06.2017 r. z terminem odbioru usługi na dzień 14 maja 2020 r.

Po zakończeniu robót Gmina Józefów podjęła następujące czynności w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu:

1. Protokół konserwatora zabytków dotyczący odbioru prac remontowo-konserwatorskich w dniu 05.09.2019 r.
2. Zakończenie robót budowlanych i zamiar przystąpienia do użytkowania obiektu zgłoszono do Państwowej Straży Pożarnej i Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w dniu 21.08.2019 r. W toku kontroli na miejscu przedstawiciel Straży Pożarnej zgłosił m.in. uwagi dotyczące szerokości drzwi (na etapie wykonawczym konserwator wprowadził zmiany w zakresie uzgodnionej projektem stolarki okiennej i drzwiowej – wprowadzając drzwi dwuskrzydłowe – co wymusiło zmianę w zakresie automatyki drzwi zewnętrznych – przedmiot aneksu nr 2 do umowy na roboty budowlane) oraz podziału stref pożarowych.
3. Zlecono wykonanie ekspertyzy ppoż. i uzyskanie postanowienia z dnia 11.12.2019 r. Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej o wyrażeniu zgody na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w inny sposób niż to określono w przepisach techniczno-budowlanych (umowa nr 597/2019 z dnia 17.09.2019 r. z wykonawcą, wynagrodzenie 15 375,00 zł brutto, termin realizacji: 30.04.2020 r.). Odbiór usługi: 31.07.2020 r.
4. Zlecono wykonanie projektu zamiennego (umowa nr 273/2020 z dnia 11.02.2020 r. z wykonawcą, wynagrodzenie: 16 236,00 zł brutto, termin realizacji: 16.03.2020 r. Odbiór usługi: 03.08.2020 r. Naliczono kary umowne.
5. Decyzja nr 817/2020 Starosty Otwockiego z dnia 30.07.2020 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu zgody na zmianę pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Józefowie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11

Przeł
M. B
CS

wraz z jego zmianą sposobu użytkowania z budynku mieszkalnego wielorodzinnego na usługi społeczne, zlokalizowanego na działkach nr ew. 12, 13/1 obr. 44 w Józefowie (decyzja prawomocna w dniu 31.07.2020 r.).

6. Zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania złożone w Państwowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej oraz w Komendzie Powiatowej PSP w Otwocku w dniu 31.07.2020 r.
7. Wniosek o pozwolenie na użytkowanie złożono w Państwowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w dniu 20.08.2020 r.
8. Kontrola obowiązkowa PINB odbyła się w dniu 31.08.2020 r.
9. Decyzja nr 144/2020 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 04.09.2020 r. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie (uzyskała prawomocność w dniu 10.09.2020 r.).

W tym miejscu należy wskazać, iż w toku realizacji inwestycji przeznaczenie budynku, a co za tym idzie również koncepcja przebudowy, kilkakrotnie ulegało zmianom.

W początkowej fazie przygotowania projektu budynek „Willa Balbinów” miał być przeznaczony pod działalność „Domu Seniora” w ramach rządowego programu „Senior Wigor”. Jednak ostatecznie opublikowane kryteria i warunki przyznawania dofinansowania, według wyjaśnień Burmistrza Józefowa, okazały się dalece nieefektywne w przypadku obiektu przy ul. Wyszyńskiego 11, w którym na określonych programem warunkach mogłoby korzystać maksymalnie 18–20 osób. Wśród wytycznych znalazło się m.in.:

- dedykowanie wsparcia do gmin wiejskich, miejsko-wiejskich, o niskich dochodach na jednego mieszkańca i wysokim odsetku osób starszych oraz takich, w których brakuje wsparcia dla seniorów,
- konieczność zapewnienia działalności m.in. 8 godzin dziennie od poniedziałku do piątku,
- pozostawienie do dyspozycji pensjonariuszy pomieszczeń m.in. do wspólnych spotkań, gotowania, ćwiczeń i relaksu (z biblioteką, sprzętem RTV oraz komputerem z dostępem do internetu),
- zapewnienie jednego ciepłego posiłku dziennie,

przy jednorazowym maksymalnym wsparciu finansowym na utworzenie placówki nie więcej niż 250 000 zł. W tym na adaptację budynku przewidziano nie więcej niż 180 000 zł, natomiast dotację na wyposażenie domu jednorazowo w kwocie nie wyższej niż 70 000 zł.

Burmistrz Miasta Józefowa wyjaśnił, że ponieważ jednocześnie Gmina Józefów uzyskała (w marcu 2018 r.) dotację na modernizację budynku przy ul. Wyszyńskiego 2, gdzie swoje miejsce aktywności docelowo znajdą seniorzy działający w ramach UTW, TPJ itp., Gmina Józefów podjęła decyzję o poszerzeniu zakresu strefy ćwiczeń i rehabilitacji dla seniorów w budynku przy ul. Wyszyńskiego 11 z uwagi na rosnące potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do tych usług rehabilitacyjnych i długi okres oczekiwania na tego typu usługi w placówkach działających na terenie miasta. W tym celu wykonano projekt adaptacyjny oraz konieczne roboty budowlane (aneks nr 2 do umowy o roboty budowlane).

Z wyjaśnień Burmistrza Miasta Józefowa ponadto wynika, że decyzja o ostatecznym zlokalizowaniu usług rehabilitacji w budynku Przychodni Miejskiej, a nie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11, była następstwem obiektywnych i niezależnych od Burmistrza Miasta Józefowa zdarzeń, mających miejsce

Handwritten signatures and initials:
Paw.
M.B.
J. [signature]
[signature]

w ostatnim kwartale 2019 r. Zakończenie działalności rehabilitacyjnej przez firmę prywatną w pomieszczeniach Miejskiej Przychodni oraz ekonomiczna i organizacyjna optymalizacja procesów rehabilitacji uzasadniały ulokowanie ich w zwolnionych i również przystosowanych do tego celu pomieszczeniach Przychodni. W chwili obecnej usługi rehabilitacyjne są już realizowane przez Przychodnię Miejską, w jej pomieszczeniach i przy dofinansowaniu dla mieszkańców Józefowa z budżetu Gminy Józefów.

W związku z powyższym, jak wynika z wyjaśnień Burmistrza Miasta Józefowa, przy współpracy z pracownikami Referatu Oświaty Urzędu Miasta Józefowa i Miejskiego Ośrodka Kultury powstała koncepcja przeznaczenia budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 na działalność Miejskiego Ośrodka Kultury (dalej MOK), jako centrum aktywności dla mieszkańców, w tym dla seniorów. Budynek służył MOK do początku 2023 r. W międzyczasie zrealizowano zadanie „Modernizacja i renowacja budynku przy ul. Kard. Wyszyńskiego 2 w Józefowie mająca na celu dostosowanie obiektu do nowych funkcji: Domu Nauki i Sztuki” – zmodernizowana Willa Frankówka, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie 7.12.2022 r., została na początku 2023 r. przeznaczona na działalność MOK.

Równocześnie, jak wyjaśnił Burmistrz Miasta Józefowa, trwały poszukiwania nowego lokalu dla MOPS, który spełniałby standardy dostępności dla OZN. Ze względu na niekorzystny dla potrzeb MOPS układ funkcjonalny Willi Balbinów (duże, przechodnie pomieszczenia), jesienią 2022 r. zapadła decyzja o przeznaczeniu na potrzeby MOPS dotychczasowego budynku C Urzędu Miasta, położonego przy ul. Sosnowej 17C, i przeniesieniu pracowników Urzędu Miasta z budynku C do Willi Balbinów. Od dnia 6.03.2023 r. w budynku znajduje się Referat Realizacji Projektów Urzędu Miasta.

Przy realizacji inwestycji pod nazwą „Modernizacja budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie” Gmina Józefów poszukiwała również środków finansowych z dofinansowań.

1. Wniosek o dofinansowanie RPO, działanie 6.2 – rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych. Termin konkursu do 28.04.2017 r. (przedłużono do 04.05.2017 r.). W ramach tego programu Gmina Józefów dokonała następujących czynności i osiągnęła co następuje:
 - a) W dniu 10 stycznia 2017 r. ogłoszono zapytanie ofertowe na opracowanie Studium Wykonalności i wniosku o dofinansowanie. Wpłynęło dziesięć ofert. Wybrano firmę . Umowa nr 110/2017 z dnia 27 stycznia 2017 r. na kwotę 7 380,00 zł.
 - b) W dniu 27 kwietnia 2017 r. złożono wniosek o dofinansowanie.
 - c) Uzyskano wynik pozytywny oceny formalnej w dniu 28 lipca 2017 r.
 - d) Uzyskano wynik pozytywny oceny merytorycznej w dniu 20 października 2017 r. – wniosek nie został przyjęty do dofinansowania ze względu na poziom alokacji.
 - e) Z uwagi na nieuzyskanie maksymalnej punktacji zdecydowano o przystąpieniu do procedury odwoławczej:
 - wniesienie protestu (doręczenie w dniu 30 października 2017 r.) do Mazowieckiej Jednostki Wdrażania Programów Unijnych; MJWPU nie uznała protestu – pismo z dnia 13.11.2017 r.,
 - skarga wniesiona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego; w dniu 17.01.2018 r. oddalenie skargi przez Wojewódzki Sąd Administracyjny (rozprawa).

Ostatecznie wniosek o dofinansowanie modernizacji budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 spełnił kryteria formalne i merytoryczne w konkursie Regionalnego Programu Operacyjnego WM, Oś Priorytetowa VI – Jakość życia, Działanie 6.2 Rewitalizacja obszarów zmarginalizowanych. Projekt został zakwalifikowany na poz. 20 z sumą uzyskanych punktów 44 (do progu alokacji zabrakło 1,5 pkt). Dofinansowanie dostały projekty do pozycji 17 (z punktacją 45,5 pkt), a pozostałe 28 wniosków znalazło się pod progiem alokacji.

Prac
p.13

2. Wniosek o dofinansowanie przedsięwzięcia w formie dotacji w ramach programu priorytetowego nr 3.4.1 „Budownictwo Energooszczędne – część 1) zmniejszenie zużycia energii w budownictwie”, konkurs NFOŚiGW. W ramach tego programu Gmina Józefów dokonała następujących czynności i osiągnęła co następuje:
 - a) złożenie wniosku w dniu 23 września 2019 r.,
 - b) uzupełnienie wniosku i informacja o pozytywnej ocenie formalnej w dniu 21 stycznia 2020 r.,
 - c) w dniu 2 stycznia 2024 r. wpłynęło pismo z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie odrzucenia wniosku,
 - d) w dniu 9 stycznia 2024 r. Gmina Józefów złożyła pismo z prośbą o ponowną ocenę wniosku,
 - e) w dniu 6 maja 2024 r. wpłynęło pismo o przywróceniu wniosku do dalszego procedowania i pozytywnej warunkowej ocenie wniosku. Kwota dotacji: 423 717,00 zł,
 - f) zgodnie z procedurami NFOŚiGW kolejnym etapem mają być negocjacje warunków dofinansowania pomiędzy Gminą Józefów i NFOŚiGW. Od tej pory Gmina Józefów oczekuje na rozpoczęcie negocjacji.

IV. Projekt iluminacji budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11

Kolejną inwestycją mającą na celu wyremontowanie i przywrócenie dla Gminy Józefów funkcjonalności budynku „Willa Balbinów” była inwestycja pod nazwą „Projekt iluminacji budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11”.

W ramach etapu przygotowawczego dokonano następujących czynności:

1. W dniu 16 stycznia 2020 r. Gmina Józefów wystąpiła do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej: MWKZ) o zalecenia konserwatorskie dotyczące iluminacji budynku. W dniu 26 lutego 2020 r. otrzymano zalecenia dotyczące oświetlenia.
2. W dniu 23 marca 2020 r. opublikowano otwarte zapytanie ofertowe dotyczące wykonania projektu iluminacji. Otrzymano trzy oferty wykraczające poza kwotę przeznaczoną na realizację zamówienia. Następnie w dniu 9 kwietnia 2020 r. postępowanie unieważniono. Ze względu na wyhamowanie inwestycji z powodu zmniejszenia przychodów Gminy Józefów w związku z pandemią COVID-19 nie ponawiano zapytania w roku 2020.
3. W dniu 22 czerwca 2021 r. zawarto umowę 347/2021 na wykonanie projektu iluminacji z _____, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____, na kwotę 18 450,00 zł z terminem wykonania do 22 grudnia 2021 r.
4. W dniu 6 grudnia 2021 r. MWKZ pozytywnie zaopiniował wykonany projekt.
5. Dnia 15 grudnia 2021 r. złożono wniosek o pozwolenie na budowę, następnie w dniu 21 lutego 2022 r. uzupełniono wniosek zgodnie z postanowieniem Starosty z dnia 27 stycznia 2022 r. W dniu 1 marca 2022 r. Starosta zdecydował o zawieszeniu sprawy z urzędu i skierowaniu projektu do ponownego zaopiniowania przez MWKZ.
6. Pozwolenie na budowę wydano dnia 17.05.2022 r.

Projekt zrealizowano w ramach zadania: „Zagospodarowanie Willi Balbinów w Józefowie”, szczegółowo opisanego w rozdziale V niniejszego protokołu.

11.13
[Signature]

V. Inwestycja pn.: „Zagospodarowanie Willi Balbinów w Józefowie”

Kolejną inwestycją mającą na celu wyremontowanie i przywrócenie dla Gminy Józefów funkcjonalności budynku „Willa Balbinów” była inwestycja pod nazwą „Zagospodarowanie Willi Balbinów w Józefowie”.

W dniu 31 marca 2023 r. Gmina Józefów złożyła wniosek o dofinansowanie z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków inwestycji pn. „Zagospodarowanie Willi Balbinów w Józefowie”, obejmującej: budowę systemu oświetlenia, w tym iluminację budynku, doświetlenie ciągów pieszych oraz wykonanie monitoringu terenu zewnętrznego celem zwiększenia bezpieczeństwa użytkowników oraz wykonanie instalacji uziemienia oraz klimatyzacji; montaż elementów małej architektury, remont ogólnodostępnej altany ogrodowej oraz nasadzenia roślinności wraz z systemem nawodnienia. W dniu 27 lipca 2023 r. uzyskano decyzję o objęciu inwestycji dofinansowaniem w kwocie 500 000,00 zł oraz wstępną promesę udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Następnie, w dniu 3 listopada 2023 r., Gmina Józefów opublikowała otwarte zapytanie ofertowe na wykonanie projektu zagospodarowania terenu Willi Balbinów. W wyniku postępowania zawarto umowę nr 715/2023 z dnia 29 grudnia 2023 r. z na kwotę 54 612,00 zł z terminem wykonania na dzień 17 maja 2024 r. W dniu 10 maja 2024 r. zgłoszono wykonanie robót objętych projektem, wobec którego Starosta nie wniósł sprzeciwu (zaświadczenie z dnia 8 lipca 2024 r.).

W dalszej kolejności Gmina Józefów przystąpiła do realizacji projektu, otwierając postępowanie przetargowe, w ramach którego podjęła i zrealizowała następujące czynności:

1. W dniu 11 lipca 2024 r. złożono wniosek o rozpoczęcie postępowania przetargowego na roboty budowlane. Następnie w dniu 18 lipca 2024 r. ogłoszono zamówienie, a otwarcie ofert nastąpiło 20.08.2024 r.
2. Z uwagi na konieczność unieważnienia części 2 postępowania ze względu na wycofanie się wybranego wykonawcy, złożono dnia 15 października 2024 r. ponowny wniosek o rozpoczęcie postępowania przetargowego na roboty budowlane dla wyżej wskazanej części. Ogłoszenie o zamówieniu dokonano w dniu 18 października 2024 r., zaś otwarcie ofert zostało dokonane w dniu 5 listopada 2024 r.

Następnie, w toku realizacji inwestycji, w dniu 10 października 2024 r. zawarto umowę nr 601/2024 z, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą na kwotę 424 104,00 zł brutto, obejmującą część 1: budowę systemu oświetlenia, wykonanie instalacji uziemienia, wykonanie monitoringu terenu zewnętrznego oraz zagospodarowanie terenu: wymianę nawierzchni i przebudowę miejsc postojowych i chodników, montaż nowych elementów małej architektury i remont istniejących. Termin wykonania prac został określony na 15 grudnia 2024 r.

Z wyjaśnień Burmistrza Józefowa wynika, że ze względu na termin dostawy części elementów małej architektury, określony przez producenta na 12 tygodni, zamawiający przedłużył termin wykonania części umowy (montaż elementów małej architektury) do dnia 28.02.2025 r., zaś umowę zrealizowano zgodnie z tym terminem.

W zakresie części 2 – projektowanie i wykonanie instalacji klimatyzacji – zawarto w dniu 25 listopada 2024 r. umowę 671/2024 na kwotę 329 467,80 zł z terminem wykonania na dzień 15 grudnia 2024 r., który to został dotrzymany przez wykonawcę.

Przew.
M.B.

J. C.

Część 3: wykonanie systemu automatycznego podlewania oraz nasadzeń na terenie – została objęta umową nr 602/2024, zawartą dnia 10 października 2024 r. , prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą na kwotę 194 550,00 zł brutto z terminem wykonania przypadającym na dzień 15 grudnia 2024 r.

Z wyjaśnień Burmistrza Miasta Józefowa wynika, że ze względu na niedostateczny asortyment szkółek roślin zamawiający zdecydował się na przedłużenie terminu wykonania części umowy (nasadzeń) do dnia 31 marca 2025 r. i prace te wykonano w tym terminie.

Ostatecznie zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania zostało złożone do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 31 marca 2025 r. Wobec zawiadomienia nie wniesiono sprzeciwu.

VI. Podsumowanie

Projekt i realizacja remontu budynku „Willa Balbinów” zlokalizowanego przy ulicy kard. Wyszyńskiego 11 w Józefowie odbywała się w latach 2016–2025. W tym czasie koszty poniesione na ten cel przez Gminę Józefów zamknęły się w łącznej kwocie 3 239 243,19 zł. Na ten cel Gmina Józefów pozyskała dofinansowanie w łącznej kwocie 500 000,00 zł. Nadal na rozstrzygnięcie czeka wniosek o dofinansowanie w kwocie 423 717,00 zł.

VII. Wnioski

Po wnikliwym przeanalizowaniu przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz zebranego materiału dowodowego, obejmującego szczegółowe i wyczerpujące wyjaśnienia Burmistrza Miasta Józefowa z dnia 16 maja 2025 r., Zespół kontrolny nie stwierdził żadnych przypadków niegospodarności lub niecelowości zawarcia umów na realizację przedmiotu kontroli. W ocenie Zespołu kontrolnego zawierane w tym celu umowy były zawierane w sposób prawidłowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz przepisami prawa miejscowego, zaś wydatkowane środki na ten cel nie odbiegały od normalnych rynkowych cen w danym okresie.

Zespół kontrolny, po analizie dokumentacji dotyczącej realizacji inwestycji pn. „Modernizacja, adaptacja i wyposażenie budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie na potrzeby Domu Seniora – Willa Balbinów”, stwierdza, że część prac wykonanych w ramach późniejszych umów – w szczególności dotyczących instalacji systemu klimatyzacji, optymalizacji źródła ciepła oraz zagospodarowania terenu – nie została uwzględniona w pierwotnym projekcie budowlanym.

Zespół kontrolny wskazuje, że modernizacja obiektu, opisana w dokumentach przetargowych z 2018 r. jako dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych, mogła w naturalny sposób obejmować również instalację klimatyzacji oraz szerszy zakres prac zewnętrznych. Brak tych elementów w dokumentacji pierwotnej skutkował koniecznością ogłoszenia dodatkowych postępowań przetargowych i zawarcia kolejnych umów, co przełożyło się na zwiększenie całkowitych kosztów inwestycji.

W ocenie Zespołu kontrolnego okoliczność ta może wskazywać na niedostatecznie precyzyjne określenie zakresu prac na etapie przygotowywania projektu budowlanego, w szczególności w obszarze instalacji technicznych oraz zagospodarowania terenu. Podkreślenia wymaga, że bardziej kompleksowe ujęcie potrzeb funkcjonalnych obiektu na etapie projektowania mogłoby ograniczyć późniejsze rozszerzanie zakresu prac i poprawić przejrzystość finansową realizowanej inwestycji.

MB

Prac
f. 18

Zespół kontrolny stoi na stanowisku, że przyszłe inwestycje miejskie wymagają znacznie dokładniejszego przygotowania dokumentacji projektowej oraz pełniejszego szacowania kosztów, tak aby uniknąć podobnych sytuacji zwiększających nakłady finansowe oraz obniżających przejrzystość procesu inwestycyjnego.

VIII. Zdanie odrębne członka Zespołu kontrolnego

Zdaniem członka Zespołu kontrolnego Mariusza Batorskiego etapowanie inwestycji w Willi Balbinów pozwoliło na pozyskanie środków zewnętrznych na renowację zabytków w kwocie 500 000,00 zł, a tym samym całkowity koszt poniesiony przez JST Miasto Józefów był mniejszy, niż w przypadku, gdyby całość wykonanych prac była zlecona w pierwotnym przetargu.

Część składową niniejszego protokołu stanowią załączniki:

Zał. nr 1 – upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta nr 7/2025 z dnia 5 maja 2025 r. oraz nr 13/2025 z dnia 11 września 2025 r.

Zał. nr 2 – pisemne wyjaśnienia Burmistrza Miasta Józefowa z dnia 16 maja 2025 r.

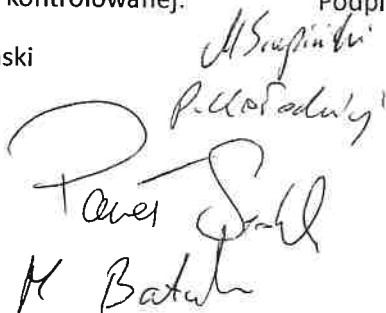
Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano Burmistrzowi.

Józefów, dnia 24 listopada 2025 r.

Podpis kierownika jednostki kontrolowanej:

Podpisy Zespołu kontrolnego:

1. /-/ Miroslaw Sierpiński
2. /-/ Paweł Kołodziej
3. /-/ Paweł Sędek
4. /-/ Mariusz Batorski



**Poprawki do protokołu z kontroli całkowitych kosztów Miasta poniesionych na projekt i realizację remontu Willi Balbinów,
zatwierdzone przez Radę Miasta Józefowa podczas sesji 20.02.2026 r.**

1. Na stronie 3 przytoczono błędną wartość umowy nr 302/2018. Jest: 1.791.153,23 zł. powinno być: 1.761.153,23 zł.
2. Na stronie 4 w pierwszym akapicie przytoczono błędny numer protokołu odbioru końcowego. Jest: nr 2/2010 powinno być nr: 2/2020.
3. Na stronie 5 w pkt. 7 przytoczono błędną nazwę inspektora nadzoru budowlanego. Jest: Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Powinno być: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
4. W punkcie IV wskazano błędny cel wykonania iluminacji budynku przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11": „wyremontowanie i przywrócenie dla Gminy”.
W zapytaniu ofertowym na sporządzenie projektu iluminacji w oparciu o zalecenia konserwatorskie z 26.02.2020 roku, jako cel wskazano uwydatnienie walorów architektonicznych obiektu oraz poprawę bezpieczeństwa w jego rejonie.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA JÓZEFOWA
Anna Masik
Anna Masik