

Komisja Rewizyjna
08.01.2020
Anna Moniś

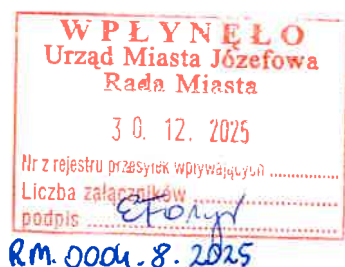
pmelnerano
05.01.2020
Str

RP.0713.23.2.2016.MM

RP.7013.9.2020

RP.042.7.2023

Józefów, dnia 29 grudnia 2025 r.



Komisja Rewizyjna Rady Miasta Józefowa

Stanowisko Burmistrza Miasta Józefowa w przedmiocie protokołu Komisji Rewizyjnej z kontroli „całkowitych kosztów Miasta poniesionych na projekt i realizację remontu Willi Balbinów” z dnia 24 listopada 2025 r.

Do ww. protokołu zgłaszam niniejszym następujące uwagi i zastrzeżenia:

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 (wycinek OPZ):

V. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

1. Opis.

Budynek przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11 w Józefowie został wybudowany ok. 1902 roku i jest wpisany w Wojewódzkiej Ewidencji pod numerem 1634. Budynek jest zlokalizowany w Józefowie, działka nr 12, 13/1 w obrębie ewidencyjnym 44. W 2020 r. zakończyła się modernizacja ww. budynku z przeznaczeniem na usługi społeczne. W chwili obecnej w budynku odbywają się zajęcia organizowane przez Miejski Ośrodek Kultury w Józefowie. Wyremontowany budynek warto pokazać w porze nocnej ze względu na dużą wartość architektoniczną. Iluminacja budynku pozwoli na wyeksponowanie świetlne obiektu położonego w centrum miasta i zwiększy jego atrakcyjność. (zdjęcie budynku – Załącznik nr 2). Ponadto oświetlenie terenu przy budynku i instalacja monitoringu zwiększy bezpieczeństwo tego miejsca.

5. W punkcie V wskazano błędny cel wykonania inwestycji pod nazwą: „Zagospodarowanie Willi Balbinów w Józefowie”: „wyremontowanie i przywrócenie dla Gminy”.

W zakresie tego zadania, remontowi poddana została tylko i wyłącznie ogólnodostępna altana ogrodowa, która była przedmiotem aktów wandalizmu. W pozostałym zakresie tego zadania znalazły się tylko nowe, wcześniej nie istniejące na terenie objętym zakresem zadania, następujące elementy:

- a) budowa systemu oświetlenia, w tym iluminacja budynku, doświetlenie ciągów pieszych;
- b) wykonanie monitoringu terenu zewnętrznego celem zwiększenia bezpieczeństwa użytkowników;
- c) wykonanie instalacji uziemienia;
- d) wykonanie instalacji klimatyzacji;
- e) montaż elementów małej architektury;
- f) nasadzenia roślinności wraz z systemem nawodnienia.

6. W 3 akapicie w punkcie VII zwarto wnioszek, iż brak w dokumentach przetargowych z 2018 roku „instalacji klimatyzacji” oraz „szerszego zakresu prac zewnętrznych” przełożył się na „zwiększenie całkowitych kosztów inwestycji”, który oceniam jako nie będący logiczną konsekwencją ustaleń komisji i zdarzeń jakie miały miejsce.

Wykonanie klimatyzacji w roku 2024 i zagospodarowania terenu w 2025 spowodowało poniesienie wydatków na te elementy w dacie ich wykonania ale nie pociągnęło za sobą zwiększenia kosztów. Gdyby w dokumentacji z 2018 roku przewidziano „instalację klimatyzacji” i „większy zakres prac zewnętrznych” koszty inwestycji byłyby o te zakresy odpowiednio większe od tych które poniesiono w latach 2018 - 2020. Tylko całkowita rezygnacja z wykonania jakiegoś dodatkowego elementu mogłaby spowodować, że całkowite koszty inwestycji byłyby mniejsze ale brak było przesłanek aby z jakiegoś zakresu tej inwestycji rezygnować. Przewidując ryzyko otrzymania wyższych niż szacowne ofert na realizację zadania, przekraczających możliwości finansowania, zadanie podzielono na 3 części (1. „oświetlenie”, 2. „klimatyzacja”, 3. „nasadzenia”), co stwarzało możliwość ewentualnej rezygnacji z jednej z nich, gdyby

było to finansowo uzasadnione. Taka sytuacja nie wystąpiła a zatem zadanie zrealizowano w zaplanowanym, pełnym zakresie rzeczowym.

7. W 4 akapicie w punkcie VII zwróto wnioski, iż „niedostatecznie precyzyjnie określono zakres prac na etapie przygotowania projektu budowlanego” z którym się nie zgadzam. Komisja nie wskazuje, które fragmenty OPZ dla sporządzenia dokumentacji budowlanej ocenia jako nieprecyzyjne (wycinek OZP):

Część 2 - projekt budowlano konserwatorski wraz z przygotowaniem niezbędnych dokumentów do wykonania remontu budynku, powinien obejmować co najmniej:

1. Projekt budowlano-wykonawczy:

- Zagospodarowania terenu
- Architektury, w tym termomodernizacja,
- Konstrukcji,
- Instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, p.poż.,
- Instalacji ogrzewania,
- Instalacji wentylacji mechanicznej,
- Instalacji elektrycznej, teletechnicznej, odgromowej (jeśli jest wymagana przepisami)
- Wyposażenia wnętrza,
- Charakterystyka energetyczna budynku (lub audyt energetyczny) wykonane przed pracami remontowymi oraz projektowana nowa charakterystyka budynku wynikająca z przeprowadzonej głębokiej termomodernizacji (świadectwo). Zamawiający dąży do spełnienia wszystkich wskaźników, które obowiązywać będą od 2019 roku (dla budynków będących własnością władz publicznych).

Projekt wielobranżowy spełniający wymagania rozporządzenia o formie i zakresie projektu budowlanego, sporządzony i sprawdzony przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami projektowymi, zgodnie z przepisami. Projekt musi być zaakceptowany przez wszelkie instytucje, dokonujące późniejszych odbiorów (sanepid, straż pożarna, BHP)

Projekt budowlano-wykonawczy remontu musi być uzgodniony z MWKZ (Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).

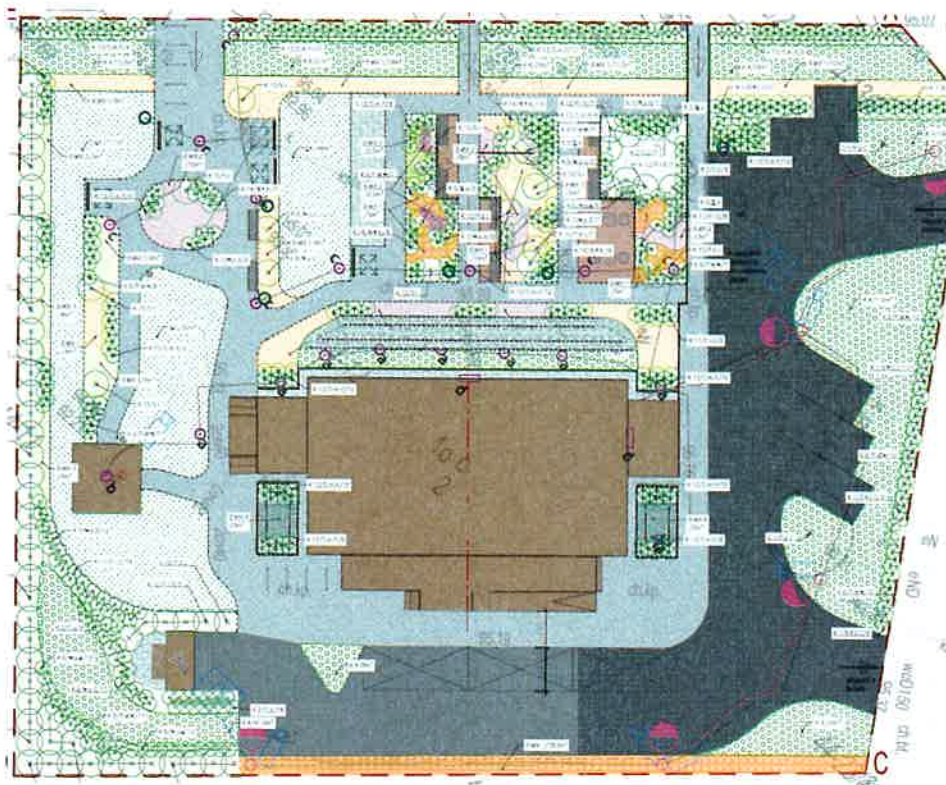
Brak precyzji w Opisie Przedmiotu Zamówienia skutkowałby licznymi pytaniami ze strony potencjalnych oferentów. Takich pytań na etapie postępowania o udzielanie powyższego zamówienia publicznego nie odnotowano.

Powyższych zakres nie obejmował instalacji klimatyzacji więc nie została ona zaprojektowana ani wykonana w 2018 roku. OPZ przewidywał wykonanie projektu zagospodarowania terenu i zgodnie z nim wykonane zostały prace w latach 2018-2020:



Następnie w roku 2025 zagospodarowanie terenu to zaostało uzupełnione o nie istniejące wcześniej elementy:

- a) budowa systemu oświetlenia, w tym iluminacja budynku, doświetlenie ciągów pieszych;
- b) wykonanie monitoringu terenu zewnętrznego celem zwiększenia bezpieczeństwa użytkowników;
- c) montaż elementów małej architektury;
- d) nasadzenia roślinności wraz z systemem nawodnienia.



8. W 4 akapicie w punkcie VII zwarto kilka wniosków nie znajdujących oparcia w ustaleniach Komisji:

Ad. „znacznie dokładniejszego przygotowania dokumentacji projektowej” – odnoszę się do tego sformułowania w pkt 7 powyżej.

Ad. „pełniejszego szacowania kosztów” – Komisja nie wskazała pozycji kosztowej, która została „nie w pełni” oszacowana.

Ad. „sytuacji zwiększających nakłady” – odnoszę się do tego sformułowania w pkt 6 powyżej.

Ad. „sytuacji obniżających przejrzystość” – Komisja nie wskazała czynności podjętych w trakcie procesu realizacji inwestycji, którą oceniła jako nieprzejrzystą.

Mając na uwadze powyższe odmawiam podpisania protokołu.

BURMISTRZ MIASTA

Marek Banaszek

