Warszawa, 30.01.2023

Znak sprawy: KW-WIA.1712.46.2022.MLI

Pan

Krystian Ciećka

Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami

w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy ul. Marii Kazimiery 1

01-641 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 (ze zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zarządzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy (dalej: „ZGN" lub „Zamawiający") w okresie od 7 lipca 2022 r. do 11 października 2022 r. (z przerwą w okresie 7 lipca 2022 r. -12 września 2022 r.), w zakresie prawidłowości przeprowadzenia remontów lokali komunalnych w 2020 i 2021 r., której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 16 listopada 2022 r. stosownie do § 39 ust. 1 i 4 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (dalej: „Zarządzenie"), po rozpatrzeniu zastrzeżeń do projektu wystąpienia, przekazuję Panu niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Biuro Kontroli pozytywnie ocenia działania ZGN Żoliborz w zakresie przeprowadzania remontów lokali komunalnych z uwagami dotyczącymi uchybień przy przeprowadzeniu postępowań o udzielenie zamówień publicznych.

W toku kontroli ustalono, iż:

ZGN jest jednostką organizacyjną m.st. Warszawy utworzoną na podstawie uchwały Nr XLI11/1014/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych »Żoliborz«" w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy", działającą w formie jednostki budżetowej.

Jednym ze statutowych zadań ZGN jest zarządzanie lokalami tworzącymi zasób mieszkaniowy, w tym organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji nieruchomości[[1]](#footnote-1).

W okresie objętym kontrolą w zasobie mieszkaniowym Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy, zarządzanym przez ZGN Żoliborz, znajdowały się lokale komunalne w liczbie:

1. wg stanu na dzień 31.12.2020 roku -1525 szt.;
2. wg. stanu na dzień 31.12.2021 roku -1520 szt.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. 153 lokale pozostawały pustostanami

W latach 2020-2021 wykonano remont w 63 lokalach mieszkalnych, w tym:

1. w 2020 r. - wyremontowano 33 lokali;
2. w 2021 r. - wyremontowano 30 lokali.

Łączny koszt remontów w latach 2020-2021 wyniósł -1296 020 zł, w tym:

1. w 2020 r.-718 524 zł;
2. w 2021 r. - 577 496 zł.

Średni koszt remontu 1 m[[2]](#footnote-2) lokalu wyniósł:

1. w roku 2020 - 606,54 zł/m2;
2. w roku 2021-664,31 zł/m2.

W okresie objętym kontrolą (w latach 2020-2021) w ZGN nie obowiązywały usystematyzowane standardy remontów mieszkalnych lokali komunalnych. Ww. standardy, obejmujące m.in. wyszczególnienie zakresu: robót budowlanych (prace demontażowe, malowanie, roboty posadzkowe - w tym parametry dla paneli podłogowych, wykładziny i płytek ceramicznych, stolarka okienna i drzwiowa); instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i gazowych (kryteria kwalifikujące do wymiany, parametry techniczne urządzeń i instalacji); instalacji elektrycznej (parametry demontażowe, ilość i jakość gniazd i punktów świetlnych, parametry instalacji), wprowadzono Zarządzeniem nr 6/2022 Dyrektora ZGN z dnia 30 marca 2022 r.

W okresie objętym kontrolą obowiązywała Uchwała nr 261/2011 Zarządu Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy z dnia 24.06.2011 r. (ze zmianami), w której ustalano dopuszczalną określoną w kosztorysach inwestorskich wartość remontów lokali mieszkalnych, tj.:

* 1000 zł brutto za lm2 dla lokali o powierzchni użytkowej do 30 m2,
* 800 zł brutto za lm2 dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 30 m2,
* dla lokali usytuowanych w budynku wpisanym do rejestr u zabytków oraz wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo - dodatkowo 100 zł brutto za lm2.

W okresie objętym kontrolą obowiązywały wewnętrzne regulaminy dot. udzielania zamówień publicznych w tym:

* Regulamin udzielania zamówień publicznych w ZGN dla zamówień do i powyżej 30 000 euro wraz z regulaminem pracy komisji przetargowej wprowadzony Zarządzeniem Nrl/2018 Dyrektora ZGN z dnia 31 stycznia 2018 r.;
* Regulamin udzielania zamówień publicznych w ZGN o wartości nieprzekraczającej 130 000 zł wprowadzony Zarządzeniem Nr 5/2021 Dyrektora ZGN z dnia 4 marca 2021 r.

Zarządzeniem Nr 13/2022 Dyrektora ZGN z dnia 6 lipca 2022 r. wprowadzono regulamin udzielania zamówień publicznych o wartości przekraczającej 130 000 zł.

W toku kontroli sprawdzono poprawność przeprowadzenia postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie remontów w mieszkaniach komunalnych. Skontrolowano postępowania o numerach referencyjnych:

* ZGN/PZP/19/2020 przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;
* ZGN/PZP/13/2021 przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;
* ZGN/PZP/32/2021 przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;

i wykonane w ich wyniku roboty budowlane.

W toku kontroli stwierdzono następujące uchybienia:

1. We wszystkich sprawdzonych postępowaniach naruszono art. 95 ust 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych[[3]](#footnote-3) (dalej: „ustawa pzp2004") oraz odpowiadający mu

art. 309 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych[[4]](#footnote-4) (dalej: „ustawa pzp"), ponieważ:

* w przypadku postępowania nr ZGN/PZP/19/2020 ogłoszenie o udzieleniu zamówienia opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych po 588 dniach od podpisania umowy;
* w przypadku postępowania nr ZGN/PZP/13/2021 ogłoszenie o udzieleniu zamówienia opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych po 369 dniach od podpisania umowy;
* w przypadku postępowania nr ZGN/PZP/32/2021 ogłoszenie o udzieleniu zamówienia opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych po 209 dniach od podpisania ostatniej umowy.

Zgodnie z przywołanymi powyżej przepisami na zamieszczenie przedmiotowego ogłoszenia wskazano 30 dni.

1. W przypadku postępowań ZGN/PZP/13/2021 i ZGN/PZP/32/2021 naruszono art. 448 ustawy pzp, ponieważ:

* w przypadku postępowania ZGN/PZP/13/2021 ogłoszenie o wykonaniu umowy opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych po 344 dniach od wykonania umowy;
* w przypadku postępowania ZGN/PZP/32/2021 ogłoszenie o wykonaniu umowy opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych po 175 dniach od wykonania ostatniej umowy.

Zgodnie z przywołanym powyżej przepisem na zamieszczenie przedmiotowego ogłoszenia

wskazano 30 dni.

1. W przypadku postępowań ZGN/PZP/13/2021 i ZGN/PZP/32/2021 naruszono art. 81 ust. 1 ustawy pzp, ponieważ w trakcie prowadzenia postępowania nie przesłano informacji do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych o złożonych ofertach lub informacji o unieważnieniu części postępowania. Zgodnie z ww. przepisem taką informację należy przekazać nie później niż

w terminie 7 dni od otwarcia ofert lub unieważnienia postępowania. W toku kontroli Dyrektor ZGN wyjaśnił, cyt.: „Prezes Urzędu Zamówień Publicznych został poinformowany przez platformę e-zamówienia niezwłocznie po powzięciu informacji o niedopełnieniu przekazania przez pracownika[[5]](#footnote-5).

1. W przypadku wszystkich postępowań nie dochowano odpowiedniej staranności przy sporządzaniu dokumentów postępowania, ponieważ:

* w przypadku postępowania nr ZGN/PZP/19/2020 we wniosku o udzielenie zamówienia publicznego powyżej 30 000 euro wskazano błędną kwotę przeznaczoną na realizację zamówienia;
* w przypadku postępowania ZGN/PZP/13/2021 w ogłoszeniu o zamówieniu wskazano inną datę otwarcia ofert niż w Specyfikacji Warunków Zamówienia (dalej: „SWZ");
* w przypadku postępowania ZGN/PZP/32/2021 w opisie przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik do SWZ wskazano błędny adres lokalu w jednej z części zamówienia oraz błędnie wskazano daty wykonania części umów.

Podsumowując powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Publikować w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o wyniku postępowania w terminie określonym w art. 309 ust. 1 ustawy pzp;
2. Publikować w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o wykonaniu umowy w terminie określonym w art. 448 ustawy pzp
3. Przekazywać do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych informacje o złożonych ofertach lub informacje o unieważnieniu części postępowania w terminie określonym w art. 81 ust. 1 ustawy pzp;
4. Dochowywać należytej staranności podczas przygotowywania dokumentacji dot. postępowań o udzielenie zamówień publicznych.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję

od Pana w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty doręczenia niniejszego Wystąpienia

pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń/wniosków pokontrolnych i wykorzystaniu

uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym iub 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 Pani Aldonie Machnowskiej-Górze - Zastępczyni Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Pawłowi Michalcowi- Burmistrzowi Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy oraz Panu Markowi Goluchowi - Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

DYREKTOR BIURA KONTROLI /-/ Ewa Graniewska

Do wiadomości:

1. Pani Aldona Machnowska-Góra - Zastępczyni Prezydenta m.st. Warszawy;
2. Pani Paweł Michalec - Burmistrz Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy;
3. Pan Marek Goluch - Dyrektor Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy

1. Zgodnie z § 4 ust. 1 lit. b Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLIII/1014/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy [↑](#footnote-ref-1)
2. z dnia 2 grudnia 2004 r. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843. [↑](#footnote-ref-3)
4. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129. [↑](#footnote-ref-4)
5. W trakcie kontroli nie przedstawiono dokumentów potwierdzających wysłanie przedmiotowej informacji. [↑](#footnote-ref-5)