Warszawa, 01.12.2022

**Znak sprawy:** KW-WIA.1712.56.2022.MBI

Pani

Monika Ratajczak

Dyrektor

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami

w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy

# **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 Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy (dalej: „ZGN" lub „Zamawiający") w okresie od 29.08.2022 r. do 22.09.2022 r., w zakresie prawidłowości przeprowadzenia remontów lokali komunalnych w 2020 i 2021 r., której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 29.09.2022 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 Pani niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

ZGN jest jednostką budżetową m.st. Warszawy utworzoną na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XLII1/1012/2004 z dnia 02.12.2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Nieruchomości Komunalnych Gminy Warszawa- Białołęka" w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy". Przedmiotem działaności ZGN jest m.in. zarządzanie lokalami tworzącymi zasób mieszkaniowy, w tym organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji nieruchomości.

Biuro Kontroli pozytywnie ocenia działania ZGN w zakresie przeprowadzania remontów lokali komunalnych z uwagami dotyczącymi uchybień w zakresie udzielania zamówień publicznych.

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

1. wg. stanu na dzień 31.12.2020 roku - 554 szt. w tym 7 pustostanów do remontu;
2. wg. stanu na dzień 31.12.2021 roku - 671 szt. w tym 16 pustostanów do remontu.

W latach 2020 - 2021 wykonano remont w lokalach mieszkalnych:

1. 2020 r. - wyremontowano lokali -19 szt.;
2. 2021 r. - wyremontowano lokali - 24 szt.

Łączny koszt remontów w latach 2020-2021 wyniósł-523 985,18 zł z podziałem na lata:

1. 2020 r. -192 015,18 zł;
2. 2021 r.- 331 970,00 zł.

Średni koszt remontu 1 m2 lokalu wyniósł:

1. w roku 2020-270,65 zł/m2;
2. w roku 2021 - 325,41 zł/m2.

W okresie objętym kontrolą dla remontów lokali komunalnych obowiązywały wytyczne w zakresie maksymalnych wydatków na przeprowadzenie remontu 1 m2 w zasobach komunalnych wprowadzone Uchwałą Nr 95/2019 Zarządu Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy z dnia 13.03.2019 r.

Maksymalna dopuszczalna wysokość wydatków ponoszonych na remont 1 m2 powierzchni lokalu pozostającego w zasobie powierzonym ZGN wynosi 1 000 zł netto. Maksymalna dopuszczalna wysokość wydatków ponoszonych na remont 1 m2 powierzchni lokalu położonego w innej dzielnicy przekazanego do jednorazowej dyspozycji Dzielnicy Białołęka wynosi 1 200 zł netto. Maksymalna dopuszczalna wysokość wydatków ponoszonych na remont 1 m2 powierzchni lokalu doposażonego w centralne ogrzewanie, miejsca przygotowywania posiłków i pomieszczenie sanitarne wynosi 1 500 zł netto. Zgodnie z dokumentacją przedstawioną do kontroli i wyjaśnieniami złożonymi w trakcie kontroli w latach 2020-2021 nie przekroczono wydatków ponoszonych na remont 1 m2 powierzchni lokalu określonych ww. uchwale. Zakres wykonanych remontów mieścił się w przyjętych stawkach za remont lm2 lokalu zasobów komunalnych dla Dzielnicy Białołęka.

Koszt remontu 9 pustostanów wykonanych w 2020 r. wyniósł od 53,40 zł do 904,63 zł brutto za 1 m2 oraz w 2021 r. koszt remontu 8 pustostanów wyniósł od 239,13 zł do 1103,73 zł brutto za 1 m2. Koszt remontu za 1 m2w wysokości 1103,73 zł brutto dotyczył remontu lokalu położonego w dzielnicy Śródmieście i przekazanego do jednorazowej dyspozycji dzielnicy Białołęka.

W jednostce nie ustalono standardów wykonania remontów lokali komunalnych. Z dokumentacji przedstawionej do kontroli wynika, że w trakcie remontów pustostanów wykorzystywano takie same materiały m.in.:

* tynki zwykłe wewnętrzne kat. III;
* farby emulsyjne;
* farby olejne (lamperia kuchnia+ łazienka);
* jedno i dwubarwne z płytki z kamieni sztucznych 15 x 20 cm na zaprawie klejowej układane metodą regularną (łazienka, wc, kuchnia);
* pa nele z tworzyw sztucznych;
* skrzydła drzwiowe płytowe wewnętrzne jednokrotnie malowane i oszklone fabrycznie wraz z szyldami i klamkami do pokoi, kuchni i łazienek,
* farby żywiczne do powierzchni posadzki balkonu;
* grunt CERESIT CT 17 lub ATLAS UNI GRUNT;
* Zlewozmywaki 2 komorowe z blachy,
* sedes kompact;
* kuchnia gazowa z piekarnikiem gazowym

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

* postępowanie ZGN-ll/3/2020 PN przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;
* postępowanie ZGN-ll/2/2020/ZzWR przeprowadzone w trybie zamówienia z wolnej ręki;
* postępowanie ZGN-II/3/2021/TP przeprowadzone w trybie podstawowym;
* postępowanie ZGN-II.RUZ.26.21.2021 przeprowadzone bez stosowania ustawy (w trybie zapytania ofertowego).

W toku kontroli ustalono następujące nieprawidłowości i uchybienia w zakresie zamówień publicznych:

1. nie podpisano aneksu do umowy nr GN/BL/39/2020 zawartej do postępowania ZGN-II/3/2021/TP,

w związku ze zmianą zakresu prac tj. remontu podłogi1 przy ul. Skierdowskiej na

wymianę drzwi pod tym samym adresem. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez

Dyrektora ZGN p. Monikę Ratajczak aneksu do umowy nie przygotowano sugerując się tym, że koszty robót nie przekroczą wartości umowy i wymiana drzwi > dotyczy tego samego

budynku. W związku ze zmianą sporządzono protokół konieczności w oparciu o kosztorys ofertowy wykonawcy.

1. Ogłoszenie o wykonaniu umowy do postępowania o numerze ZGN-II/3/2021/TP zamieszczono 14.09.2022 r., podczas gdy termin wykonania umowy wskazano na dzień 14.12.2021 r., tym samym przekroczono termin wskazany w art. 448 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej ustawa pzp) o 244 dni (tj. ok. 8 miesięcy). Na zamieszczenie ogłoszenia o wykonaniu umowy ustawodawca przewidział 30 dni.
2. W postępowaniu o numerach ZGN-II/3/2021/TP Zamawiający ustalił kwotę wadium w wysokości 3% od wartości. Zgodnie art. 281 ust. 2 pkt. 10 ustawy pzp zamawiający określa kwotę wadium

w wysokości nie większej niż 1,5% wartości zamówienia. Podstawą ustalenia wartości zamówienia jest całkowite szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy liczone bez podatku od towarów i usług (VAT), ustalane przez zamawiającego z należytą starannością. Podkreślić trzeba, że pomimo, iż było to wadium o charakterze fakultatywnym, zamawiający jest związany przepisami ustawy pzp, co oznacza obowiązek przestrzegania wszystkich regulacji. Zamawiający nie może potraktować przepisów w sposób wybiórczy. Jeżeli decyduje się na ustanowienia w danym postępowaniu wadium, to konsekwentnie musi stosować wszystkie przepisy włącznie z zasadami dotyczącymi maksymalnej wartości wadium.

1. Z postępowania o numerze ZGN-II/3/2020/PN sporządzono protokół o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego. W protokole wskazano, że w zamówieniu dopuszczono składanie ofert częściowych, a według zapisów SIWZ oraz dokumentacji przetargowej nie zostało ono podzielone na części. W protokole nie zawarto uzasadnienia braku podziału zamówienia na części tj. informacji wymaganych przez art. 96 ust. 1 pkt 11 ustawy pzp2004. Według protokołu nie zastosowano art. 87 ust. 2 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (dalej ustawy pzp2004), a według dokumentacji przedstawionej do kontroli dokonano poprawy omyłki w wyliczeniu ceny ofertowej.

Powyższe może wskazywać na niezachowanie odpowiedniej staranności podczas przygotowywania protokołu z postępowania.

1. W dokumentacji przedstawionej do kontroli brak jest zawiadomienia o którym mówi art. 87 ust. 2

ustawa pzp2004. Na kontrolowanej dokumentacji stwierdzono dokonania poprawy omyłki dotyczącej liczby demontaży baterii umywalkowej w kosztorysie ofertowym dla lokalu przy ul. Van Goghs ym samym zmiany ceny ofertowej. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora ZGN

Wykonawca otrzymał informację telefonicznie i drogą mailową. Zobowiązany do tego Sekretarz Komisji, który nie jest już pracownikiem Zakładu nie pozostawił na to dowodu w prowadzonej dokumentacji.

1. ZGN w ogłoszeniu o zamówieniu (ZGN-II/3/2020/PN) przewidział możliwość udzielenia zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych (art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy pzp2004), lecz przy ustaleniu szacunkowej wartości zamówienia nie uwzględnił ww. zamówień.
2. Zgodnie z art. 86 ust. 5 ustawy pzp2004 zamawiający na stronie internetowej postępowania zamieszcza informacje dotyczące m.in kwoty jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, adresów wykonawców, którzy złożyli oferty w terminie, ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach. W dokumentacji przedstawionej do kontroli dotyczącej postępowania o numerze ZGN-II/3/2020/PN brak jest potwierdzenia zamieszczenia ww. informacji. Dyrektor ZGN wyjaśniła cyt.: „Z uwagi na migrację strony internetowej Zakładu do Portalu Informacyjnego m.st. Warszawy (PIUW), na chwilę obecną występuje problem z dostępem do materiałów archiwalnych zamieszczonych na stronie ZGN Białołęka zatem do momentu rozwiązania problemu Zakład nie ma możliwości przedstawienia wskazanych dokumentów." Powyższe może wskazywać na to, że dokumentację postępowania prowadzono bez zachowania należytej staranności.
3. Na dzień zakończenia kontroli w jednostce nie było regulaminu udzielania zamówień publicznych poniżej kwoty 130 000 zł. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez p. Monikę Ratajczak- Dyrektora ZGN cyt.: „W latach 2020-2021 przy udzielaniu zamówień Zakład opierał się w sposób ograniczony na regulaminie udzielania zamówień do 30 000 euro. Aktualnie toczą się prace związane z wprowadzeniem regulaminu udzielania zamówień do kwoty 130 000 zł."

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Zawieranie każdorazowo aneksu do umowy w przypadku zmian w przedmiocie zamówienia dokonanych na podstawie protokołu konieczności.
2. Zamieszczanie ogłoszenia o wykonaniu umowy w terminie wskazanym w art. 448 ustawy pzp.
3. Ustalanie wartości wadium zgodnie z art. 97 ust. 1,2,3 i 4 ustawy pzp.
4. Zachowanie należytej staranności przy wypełnianiu protokołu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego m.in. poprzez dokonywanie uzasadnienia braku podziału zamówienia na części oraz zaznaczenia zgodnie z SWZ informacji o możliwości składania ofert częściowych.
5. Stosowania art. 223 ustawy pzp, zwłaszcza w zakresie powiadamiana Wykonawcy o dokonaniu poprawy omyłki i wyznaczenia terminu jej akceptacji.
6. Stosowania art. 222 ustawy pzp, zwłaszcza w zakresie udostępnienia na stronie internetowej postępowania informacji o nazwach, siedzibach lub miejscach prowadzonej działalności Wykonawców, których oferty zostały otwarte oraz o cenach lub kosztach zawartych w ofertach.
7. Wprowadzenia w jednostce regulaminu udzielania zamówień publicznych do kwoty 130 000 zł.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani 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 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 zobowiązuje Panią do przekazania kopii informacji Pani Aldonie Machnowskiej-Górze - Zastępczyni Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Grzegorzowi Kuca - Burmistrzowi Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy oraz Panu Markowi Goluchowi - Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy.

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA KONTROLI /-/

Piotr Sielecki

Do wiadomości:

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