



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Kontroli

ul. Niecała 2, 00-098 Warszawa, tel. 22 443 32 35, 22 443 32 36, faks 22 443 32 37
adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa
Sekretariat.BKW@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Znak sprawy: KW-WIA.1712.28.2024.BBA

Warszawa, 10 09 2024 r.

Pani

Bożena Salich

Dyrektor

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami

w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy

ul. Jagiellońska 23

03-719 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 4.04.2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (z późn. zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy (dalej: „ZGN”, „Zamawiający”, „Inwestor”) w okresie od 21 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. w zakresie realizacji wybranych inwestycji prowadzonych w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 26.06.2024 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 4 Zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 12.12.2019 r., w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (dalej: „Zarządzenie”), przekazuję Pani niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Celem kontroli było zbadanie i dokonanie oceny prawidłowości działania jednostki kontrolowanej w zakresie przygotowania, realizacji i rozliczenia zadań inwestycyjnych zrealizowanych w latach 2015- 2022 w ramach programu pn.: „Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku” (dalej: „ZPR”).

Misją ZPR było zrównoważenie szans rozwojowych kryzysowych części Warszawy poprzez kreowanie i inicjowanie kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na obszarze priorytetowym oraz koordynację wybranych polityk m.st. Warszawy na obszarach kryzysowych znajdujących się w trzech dzielnicach, w tym na obszarze Dzielnicy Praga-Północ.

W toku kontroli ustalono, że ZGN w okresie objętym kontrolą realizował 14 projektów dla 166 lokalizacji w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji, z czego do dnia 20.06.2024 r. (tj. ostatniego dnia okresu objętego kontrolą) przeznaczono łącznie kwotę w wysokości 166 472 731 zł, brutto w tym 5 412 735 zł brutto na prace projektowe i 2 571 526 zł brutto na nadzór inwestorski.

Kontrolą objęto wybrane zadania inwestycyjne dla 2 lokalizacji, tj.:

1. Doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grodzieńskiej 53 w Warszawie.
2. Doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Radzywińskiej 29 A w Warszawie.

Oba ww. zadania zostaną ujęte w najbliższej aktualizacji w dokumencie pn.: „Wykaz projektów głównych wchodzących w skład kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych ZPR m.st. Warszawy do 2022 r.”, ponieważ włączenie zadań nastąpiło po dacie aktualizacji ww. wykazu.

W ramach ww. zadań inwestycyjnych sprawdzeniu podlegały:

Cztery postępowania o udzielenie zamówień publicznych:

1. Postępowanie poniżej 130 000 zł - Wniosek nr 35/I /2022 – wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grodzieńskiej 53 w Warszawie;
2. Postępowanie nr DNZP.261.33.2023 - Wybór Wykonawcy robót budowlanych na doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grodzieńskiej 53 w Warszawie;
3. Postępowanie poniżej 130 000 zł - Wniosek nr 39/I /2022 – wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Radzywińskiej 29 A w Warszawie;
4. Postępowanie nr DNZP.261.34.2023 - Wybór Wykonawcy robót budowlanych na doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Radzywińskiej 29 A w Warszawie.

Cztery umowy zawarte z Wykonawcami wybranymi w ww. postępowaniach:

1. Umowa nr GN/PN/406/2022 z dnia 9.11.2022 r. na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej pn.: „Doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grodzieńskiej 53 w Warszawie”¹;
2. Umowa nr GN/PN/327/2023 z dnia 14.09.2023 r. na wykonanie robót budowlanych przy realizacji inwestycji pn.: „Doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepły nieruchomości mieszkalnej przy ul. Grodzieńskiej 53 w Warszawie”²;

¹ Umowa z Wykonawcą - Ekoprojekt Warszawa Sp. z o.o., na łączną kwotę 29 520,00 zł brutto.

² Umowa z Wykonawcą – „...”, kwota wg umowy 396 000,00 zł, ostateczne rozliczenie na łączną kwotę 376 278,30 zł brutto.

3. Umowa nr GN/PN/508/2022 z dnia 8.12.2022 r. na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej pn. „Doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepłny nieruchomości mieszkalnej przy ul. Radzymińskiej 29A w Warszawie”³;
4. Umowa nr GN/PN/328/2023 z dnia 15.09.2023 r. na wykonanie robót budowlanych przy realizacji inwestycji pn: „Doposażenie c.o., c.c.w. i węzeł ciepłny nieruchomości mieszkalnej przy ul. Radzymińskiej 29A w Warszawie”⁴, którą aneksowano zwiększając wynagrodzenie należyte Wykonawcy w związku z koniecznością wykonania robót nieprzewidzianych/dodatkowych zwiększających obszar robót oraz wydłużono termin realizacji zadania.

W zakresie udzielonych postępowań czynności kontrolne wykazały, że:

We wszystkich postępowaniach sporządzono wnioski o udzielenie zamówień publicznych⁵, które uzyskały akceptację w zakresie stosowania ustawy Pzp⁶ oraz uzyskały potwierdzenie dostępności środków finansowych i zostały zatwierdzone przez Kierownika Zamawiającego. Dokonano szacowania wartości zamówienia. Członkowie komisji złożyli oświadczenia dot. konfliktu interesu i oświadczenia dot. karalności. W Biuletynie Zamówień Publicznych zamieszczono ogłoszenia o zamówieniach, o udzieleniu zamówień lub o wyniku postępowań oraz o wykonaniu umów. Prezesowi UZP przekazano informacje o złożonych ofertach. Kierownik Zamawiającego dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty przedstawionej przez Komisję Przetargową i podpisano umowy z Wykonawcami, których oferty zostały ocenione najwyżej. Opublikowano informacje z otwarcia ofert oraz informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty. Zamawiający zwrócił wadium Wykonawcom.

W zakresie realizacji inwestycji ustalono, że Inwestor:

Uzyskał wymagane pozwolenia, uzgodnienia i opinie, zapewnił na budowie nadzór autorki, nadzór inwestorski oraz kierownictwo budowy (we właściwych specjalnościach techniczno-budowlanych), protokolarnie przekazał Wykonawcy teren budowy, monitorował postęp robót budowlanych, dokonał i udokumentował odbiory robót budowlanych, dokonał zapłaty należnego wynagrodzenia Wykonawcy robót budowlanych.

Pomimo stwierdzonych nw. nieprawidłowości niemających jednak wpływu na prawidłowość prowadzenia postępowań o udzielenie zamówień publicznych oraz na realizację zadań inwestycyjnych cel zamierzenia inwestycyjnego został osiągnięty. W związku z powyższym działania jednostki kontrolowanej należy ocenić pozytywnie.

³ Umowa z Wykonawcą – na łączną kwotę 28 290,00 zł brutto.

⁴ Umowa z Wykonawcą - na łączną kwotę 636 000,55 zł. Aneks nr 1 z dnia 5.03.2024 r. zwiększenie kwoty tj. do 675 053,70 zł brutto. Aneks nr 2 z dnia 13.06.2024 r. - m.in. wydłużenie terminu do 19.08.2024 r. oraz 3. Aneks nr 3 z dnia 20.06.2024 r. - zmiana treści § 2 ust 2. z dnia 20.06.2024 r.

⁵ Zgodnie z regulaminem wprowadzonym Zarządzeniem Nr 157/2020 z dnia 31 grudnia 2020 r. Dyrektora ZGN w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.

⁶ Ustawa z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej: „ustawa Pzp z 2019 r.”).

Nieprawidłowości w zakresie prowadzonych postępowań o udzielanie zamówień publicznych:

- a) W dwóch postępowaniach⁷ w ogłoszeniu o zamówieniu oraz specyfikacji warunków zamówienia (dalej: „SWZ”) jako adres strony internetowej prowadzonego postępowania wskazano: <https://zgn-praga-pn.ezamawiajacy.pl>, który odnosi się do ogólnej strony ZGN, kierującej do wszystkich postępowań prowadzonych przez jednostkę. W art. 280 ust. 1 ustawy Pzp z 2019 r. wskazano, że zamawiający zapewnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania bezpłatny, pełny, bezpośredni i nieograniczony dostęp do specyfikacji warunków zamówienia. Ponadto art. 281 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp z 2019 r. określa m.in., że SWZ zawiera co najmniej: adres poczty elektronicznej oraz strony internetowej prowadzonego postępowania.

Nieprawidłowości w zakresie realizacji zadań inwestycyjnych Inwestor:

- a) Nie dokonał zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla Wykonawcy, co jest niezgodne z § 10 ust. 2 umowy⁸, według którego Zamawiający zwraca 70% kwoty w terminie 30 dni od dnia należytego wykonania umowy.
- b) W dwóch zadaniach inwestycyjnych, Inwestor nie egzekwował od Wykonawców wywiązania się z terminów wskazanych w umowach dotyczących częściowego rozliczenia umów, które nastąpiło z opóźnieniem 8 i 10 dniowym⁹, co jest niezgodne z zapisami zawartymi w § 10 pkt. 2 umów¹⁰.
- c) W dwóch zadaniach inwestycyjnych¹¹ w zawiadomieniu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych nie dopilnowano wskazania osoby sprawującej funkcję inspektora nadzoru.
- d) W dwóch zadaniach inwestycyjnych¹² Inwestor nie wpisywał dat na zatwierdzanych kosztorysach powykonawczych, pomimo tego, że Inwestor w umowie wskazał termin na sprawdzenie kosztorysu tj. 5 dni roboczych od daty otrzymania od Wykonawcy.
- e) Na oświadczeniu 2A Kierownika Budowy¹³ nie dopilnowano wskazania daty podpisania dokumentu.

⁷ Postępowanie nr DNZP.261.33.2023 oraz Postępowanie nr DNZP.261.34.2023.

⁸ Umowa nr GN/PN/508/2022 z dnia 8.12.2022 r.

⁹ Faktura Nr FV/345/2023 z dnia 19.12.2023 r.- po 8 dniach, faktura Nr 7/12/2023 z dnia 21.12.2023 r. – po 10 dniach.

¹⁰ Umowa nr GN/PN/327/2023 z dnia 14.09.2023 r. oraz Umowa nr GN/PN/328/2023 z dnia 15.09.2023 r. - zgodnie z § 10 pkt. 2 a, cyt.: „(...) pierwsze rozliczenie częściowe (...) nie później niż do 8 grudnia 2023 r (...)”.

¹¹ Umowa nr GN/PN/327/2023 z dnia 14.09.2023 r., oraz Umowa nr GN/PN/328/2023 z dnia 15.09.2023 r.

¹² Umowa nr GN/PN/327/2023 z dnia 14.09.2023 r. oraz Umowa nr GN/PN/328/2023 z dnia 15.09.2023 r. Zgodnie z § 10 pkt 6 – cyt.: „Zamawiający zobowiązuje się do sprawdzenia kosztorysu w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania od Wykonawcy”.

¹³ Umowa nr GN/PN/328/2023 z dnia 15.09.2023 r.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Zamieszczanie w ogłoszeniach o zamówieniu i w Specyfikacji Warunków Zamówienia adresu internetowego strony postępowania zapewniającego nieograniczony, pełny i bezpośredni dostęp do dokumentów zamówienia zgodnie z wymaganiami art. 280 ust. 1 i art. 281 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp.
2. Stosowanie się do zapisów umowy, w szczególności w zakresie zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla Wykonawcy.
3. Egzekwowanie od Wykonawców wywiązania się z ustalonych terminów wskazanych w umowie, w szczególności w zakresie dotyczącym częściowego rozliczenia umów.
4. Staranne przygotowanie dokumentów w zakresie wskazywania osób sprawujących funkcję inspektora nadzoru w zawiadomieniu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych oraz w zakresie zamieszczania dat na zatwierdzanych kosztorysach powykonawczych.
5. Z należytą starannością sprawdzać przekazywane przez Wykonawcę dokumenty szczególnie w zakresie daty podpisania dokumentu.

Na podstawie § 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 ww. informacji Panu Markowi Gołuch Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej, Pani Gabrieli Szustek Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy oraz Panu Jackowi Grunt – Mejer Pełnomocnikowi Prezydenta m.st. Warszawy ds. Rewitalizacji

DYREKTOR
BIURA KONTROLI

Ewa Graniewska

Do wiadomości:

1. Pan Marek Gołuch – Dyrektor Biura Polityki Lokalowej;
2. Pan Jacek Grunt-Mejer – Pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy ds. Rewitalizacji.
3. Pani Gabriela Szustek – Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy;

