



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.1712.47.2023.ASM

Warszawa, 23 maja 2024 r.

Pan

Krzysztof Rosiński

Dyrektor

Ośrodka Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy

w Dzielnicy Mokotów

ul. Olkuska 3/16

02-604 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 (z późn. zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Ośrodku Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Mokotów (dalej: „OSiR Mokotów” lub „Ośrodek”) w okresie od 29 czerwca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r., w zakresie tematu pn.: „Konserwacje i remonty obiektów oraz zamawianie usług i środków do bieżącego funkcjonowania jednostki”, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 26 września 2023 r., stosownie do § 39 ust. 1 i ust. 4 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 Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Celem kontroli było sprawdzenie i ocena działań podejmowanych przez OSiR Mokotów, w zakresie: konserwacji i remontów obiektów, zamawiania usług i środków do bieżącego funkcjonowania Ośrodka oraz efektywności energetycznej zarządzanych obiektów.

W związku z powyższym kontrolą objęto:

- 1) 1 postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego o wartości powyżej 130 000 zł;
- 2) 7 postępowań o udzielanie zamówień publicznych o wartości poniżej 130 000 zł;
- 3) system zakupu towarów i usług z uwzględnieniem podziału na poszczególne grupy zamawianych towarów lub usług oraz szacowania ich wartości;
- 4) prowadzenie Książek Obiektów Budowlanych (dalej: „KOB”) dla wszystkich obiektów zarządzanych przez OSiR Mokotów oraz wywiązywanie się zarządcy obiektu budowlanego

z obowiązków określonych w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (dalej: „Prawo budowlane”)¹, w tym przeprowadzono oględziny obiektów należących do Ośrodka;

5) działania OSiR Mokotów dotyczące optymalizacji zużycia energii cieplnej i elektrycznej.

Czynności kontrolne wykazały:

Ad 1.

W objętym kontrolą postępowaniu² sporządzono wniosek o udzielenie zamówienia publicznego, w którym wskazano m.in. rodzaj przedmiotu zamówienia, tryb przeprowadzania procedury oraz merytoryczne uzasadnienie zamówienia. Na wniosku znajduje się potwierdzenie dostępności środków finansowych oraz akceptacja Kierownika Zamawiającego. Zgodnie z art. 267 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej: „ustawa pzp”) w Biuletynie Zamówień Publicznych (dalej: „BZP”) zamieszczono ogłoszenia: o zamówieniu, o wyniku postępowania oraz o wykonaniu umowy. Wraz z ogłoszeniem o zamówieniu opublikowano Specyfikację Warunków Zamówienia (dalej: „SWZ”). Ponadto spełniając wymogi określone w ww. ustawie przedstawiono Kierownikowi Zamawiającego propozycję wyboru najkorzystniejszej oferty oraz opublikowano ją w BZP. Następnie OSiR Mokotów podpisał umowę z Wykonawcą, którego oferta została oceniona najwyżej, po czym terminowo odebrano przedmiot umowy bez uwag i wypłacono Wykonawcy umowne wynagrodzenie.

Ad 2.

W 4 postępowaniach³ z 7 objętych kontrolą, wnioski dotyczyły zakupów na kwoty nieprzekraczające 50 000 zł, natomiast 3 pozostałe postępowania to zakupy powyżej 50 000 zł⁴. Zamówienia poniżej 130 000 zł realizowane były według Regulaminu udzielania zamówień publicznych w OSiR m.st. Warszawy w Dzielnicy Mokotów wprowadzonego Zarządzeniem nr 1/2021 z dnia 4 stycznia 2021 r. i zmienionego Zarządzeniem nr 29/2021 z dnia 11 października 2021 r. oraz Zarządzeniem nr 1/2022 z dnia 3 stycznia 2022 r. (dalej: „Regulamin udzielania zamówień publicznych w OSiR Mokotów”). We wszystkich postępowaniach sporządzono zapotrzebowanie/prośbę o wyrażenie zgody na zamówienie oraz wniosek o udzielenie zamówienia. Wnioski zostały przygotowane według załączników do ww. Regulaminu i zawierały m.in. określenie rodzaju przedmiotu zamówienia, tryb przeprowadzenia

¹ Właściciel lub zarządcą obiektu budowlanego jest obowiązany: 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, zapewnić [...] bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury [...] w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa lub środowiska”.

² Postępowanie nr ZP/2/2022 „Modernizacja Centrali Wentylacyjnej Hali Sportowej w Kompleksie Sportowym OSiR Mokotów przy ul. Niegocińskiej 2A w Warszawie w ramach zadania „Modernizacja Kompleksu Sportowego Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Niegocińskiej 2A”.

³ Wniosek nr 105/2021 „Wykonanie przeglądu drzwi podlegających przeglądowi ppoż”, wniosek nr 89/2023 „Wykonanie konserwacji nawierzchni boiska „Moje Boisko Orlik 2012” przy ul. Kazimierzowskiej 58”, wniosek nr 266/2022 „Wykonanie usługi dokonania naprawy ściany basenu rekreacyjnego w Kompleksie Sportowym OSiR Mokotów przy ul. Niegocińskiej 2A”, wniosek nr 282/2022 „Wykonanie usługi dokonania naprawy ściany basenu rekreacyjnego Kompleksu Sportowego OSiR Mokotów przy ul. Niegocińskiej 2A”.

⁴ Wniosek nr 92/2021 „Budowa groty solnej na terenie obiektu przy ul. Niegocińskiej 2A”, wniosek nr 124/2022 „Organizacja kąpieliska i zapewnienie bezpieczeństwa osób kąpiących się w Jeziorze Czerniakowskim przy ul. Jeziornej 4”, wniosek nr 444/2022 „Świadczenie kompleksowej usługi zabezpieczenia ratowniczego poprzez pełnienie dyżurów ratowniczych w krytej pływalni Kompleksu Sportowego”.

procedury oraz uzasadnienie merytoryczne zamówienia, a także potwierdzenie dostępności środków finansowych oraz akceptację Kierownika Zamawiającego. Następnie stosownie do wymogów określonych w Regulaminie udzielania zamówień publicznych w OSiR Mokotów, do zakupów poniżej 10 000 zł sporządzono zlecenia wykonania zamówienia (z wyłączeniem wniosku nr 266/2022⁵), a w przypadku zakupów powyżej 10 000 zł zawarto z Wykonawcami umowy na realizację przedmiotu zamówienia. Wszystkie objęte kontrolą zamówienia zostały zrealizowane, a Wykonawcom wypłacono wynagrodzenie zgodnie z przedstawionymi przez nich fakturami Vat.

Ad 3.

Wydatki o wartości poniżej 130 000 zł planowano w oparciu o plan zamówień publicznych, który jest tworzony na podstawie posiadanego budżetu. Zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień publicznych w OSiR Mokotów oraz wyjaśnieniami Dyrektora Ośrodka, zamówienia na kwoty do 15 000 zł nie wymagają przeprowadzenia rozeznania rynku, co może prowadzić do niegospodarności oraz zamawiania usług, dostaw i robót budowlanych po zawyżonych cenach.

W okresie objętym kontrolą OSiR Mokotów posiadał Rejestry zamówień o wartości do 130 000 zł netto ze wskazaniem przedmiotu zamówienia, wartości zamówienia netto i brutto oraz wykonawcy. Ośrodek sporządzał roczne plany finansowe łącznie dla wszystkich obiektów oraz zamieszczał w BZP roczne sprawozdania z udzielonych zamówieniach publicznych.

Ad 4.

W ramach struktury organizacyjnej przy OSiR Mokotów funkcjonuje 5 obiektów sportowych wraz z infrastrukturą techniczną, w tym 4 budynki, tj.:

- Kompleks Sportowy z basenem i halą sportową - ul. Niegocińska 2A,
- „Moje boisko – Orlik 2012” - ul. Kazimierzowska 58,
- „Moje boisko – Orlik 2012” - ul. Chełmska 23,
- Kąpielisko przy Jezioru Czerniakowskim - ul. Jeziorna 4,
- Skatepark - ul. Japońska (obiekt sportowy nie posiada budynku).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, dla każdego budynku prowadzona jest książka obiektu budowlanego⁶, w której dokonywane są wpisy z przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego obiektu, dotyczące m.in.: elementów budynku, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz przewodów kominowych⁷.

Dla wszystkich obiektów budowlanych pozostających w zarządzie OSiR Mokotów poprawnie przeprowadzano przeglądy stanu technicznego, wymagane art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Ponadto podczas kontroli przeprowadzono oględziny i sprawdzono stan techniczny obiektów budowlanych należących do OSiR Mokotów, w wyniku których dokonano oceny stanu elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej. W obiektach zauważono m.in. zacieki i zarysowania elewacji, wykwyty

⁵ Według wyjaśnień Dyrektora OSiR Mokotów zaistniała pilna potrzeba dokonania napraw, a przedmiot prac określono ustnie.

⁶ Do prowadzenia książki obiektu budowlanego założonej zgodnie z art. 64 ustawy Prawo budowlane stosuje się przepisy ww. ustawy sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw.

⁷ Z wyłączeniem przeglądów przewodów kominowych w budynku przy ul. Jeziornej 4, który nie posiada kotłowni ani wentylacji grawitacyjnej.

mchu/pleśni na elewacji, korozję poręczy i balustrad oraz podjazdu do budynku, uszkodzenie instalacji odgromowej (w 1 budynku), ubytki i odpryski w stolarce okiennej oraz drzwiowej, spuchnięcia i odpryski tynku wewnątrz budynków, przesunięcia i zacieki na panelach sufitowych, w tym braki części paneli, a także ubytki i spękania płytek podłogowych.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez OSiR Mokotów obiekty zarządzane przez Ośrodek nie były poddawane termomodernizacji. Kompleks Sportowy przy ul. Niegocińskiej 2A został wybudowany w 2016 r. zgodnie z wymogami termoizolacyjnymi, zaplecza sanitarne obiektów przy ul. Kazimierzowskiej 58 i ul. Chełmskiej 23 zostały wykonane w zabudowie modułowej z ociepleniem i nie są przewidziane do termomodernizacji, natomiast w budynku przy ul. Jeziornej 4 planowany jest kapitalny remont.

W toku kontroli ustalono, że OSiR Mokotów w okresie objętym kontrolą przygotowywał plany remontów i konserwacji nadzorowanych obiektów. Do kontroli przedstawiono również wykazy prac wykonywanych zarówno przez pracowników OSiR Mokotów w zakresie bieżących konserwacji i remontów, jak i prac remontowych oraz konserwacyjnych wykonywanych przez podmioty zewnętrzne. Ponadto, zgodnie z zapisami zakresów czynności i obowiązków Kierownika obiektów nadzorowanych przez Ośrodek, na każdy rok okresu objętego kontrolą sporządzono plany przeglądów obiektów.

W trakcie kontroli ustalono, że w OSiR Mokotów nie doszło do katastrofy budowlanej oraz nie były przeprowadzane kontrole organów nadzoru budowlanego.

Ad 5.

Zużycie energii elektrycznej w obiektach zarządzanych przez OSiR Mokotów przedstawia się następująco:

- w 2021 r. zużyto 553 165 kWh na kwotę brutto 210 820,02 zł,
- w 2022 r. zużyto 612 884 kWh na kwotę brutto 298 848,05 zł,
- w 2023 r. (do 31 maja) zużyto 300 931 kWh na kwotę brutto 292 415,62 zł.

Zużycie energii cieplnej w Kompleksie Sportowym przy ul. Niegocińskiej 2A⁸ przedstawia się następująco:

- w 2021 r. zużyto 4322,20 GJ na kwotę brutto 301 129,34 zł,
- w 2022 r. zużyto 3657,60 GJ na kwotę brutto 294 095,23 zł,
- w 2023 r. (do 31 maja) zużyto 2255,40 GJ na kwotę brutto 341 720,03 zł.

Zużycie energii cieplnej w 2022 r. spadło w porównaniu ze zużyciem w 2021 r., do czego przyczyniły się korzystne warunki atmosferyczne w 2022 r. oraz wydłużony czas przerwy technologicznej. Jednocześnie zużycie energii cieplnej w latach 2021-2023 wzrosło w porównaniu z rokiem 2020, kiedy to zamknięto obiekty w związku z pandemią COVID-19. Zużycie energii cieplnej w 2023 r. plasuje się na poziomie porównywalnym do roku 2022 w analogicznym okresie. Natomiast zużycie energii elektrycznej wzrosło zarówno w 2022 r. w stosunku do 2021 r., jak i w latach 2021-2023 w porównaniu do roku 2020, na co wpływ miało m.in. luzowanie obostrzeń COVID-owych, stopniowe

⁸ Jest to jedyny obiekt OSiR Mokotów korzystający z energii cieplnej.

przywracanie obiektów OSiR do użytkowania, przeprowadzenie modernizacji wentylacji hali sportowej oraz rozbudowa stacji uzdatniania wody basenu sportowego.

W okresie objętym kontrolą OSiR Mokotów kontynuując działania podjęte w roku 2019 w ramach „Planu optymalizacji zużycia energii cieplnej i elektrycznej”⁹ dokonał kolejnych wymian źródeł oświetlenia na energooszczędne – w Kompleksie Sportowym przy ul. Niegocińskiej 2A oraz na boisku piłkarskim w obiekcie „Moje Boisko – Orlik 2012” przy ul. Kazimierzowskiej 58. Ponadto w 2022 r., w ramach zmniejszenia zużycia wody ciepłej i energii cieplnej wykorzystywanej na jej podgrzanie, wymieniono głowice natryskowe i perlatory w najbardziej użytkowych miejscach w Kompleksie Sportowym przy ul. Niegocińskiej 2A. Jednocześnie na podstawie Zarządzenia nr 19/2022 Dyrektora OSiR Mokotów z 21 września 2022 r. skrócono godziny pracy obiektów Ośrodka, co spowodowało zmniejszenie wykorzystania oświetlenia boisk zewnętrznych oraz podjęto decyzję o zamknięciu Kompleksu Sportowego w okresie 24-31 grudnia 2022 r. Równocześnie Ośrodek opracował „Działania i procedury ograniczające zużycie energii elektrycznej”, dzięki którym m.in. skrócono godziny pracy sauny i groty solnej, ograniczono liczbę drukarek oraz innych urządzeń elektrycznych (np. czajniki elektryczne), a także wprowadzono zasadę wyłączania urządzeń elektrycznych z zasilania.

Odnosząc się do wytycznych zawartych w piśmie Biura Infrastruktury z dnia 27 czerwca 2023 r. ws. planu działania w zakresie miejskiej efektywności energetycznej, OSiR Mokotów zamierza przystąpić do ww. planu w zakresie fotowoltaiki oraz zainstalowania Systemu do Zarządzania Energią w węźle cieplnym. W związku z powyższym - ze względu na konstrukcje dachów zarządzanych budynków uniemożliwiające montaż paneli fotowoltaicznych - Ośrodek podjął rozmowy mające na celu zamontowanie takich paneli na dachu budynku szkoły graniczącego z jednym z obiektów OSiR. Jednocześnie w ramach „Planu modernizacji oświetlenia obiektów OSiR Mokotów oszczędności energii elektrycznej i cieplnej” (przeznaczonego do realizacji w latach 2019-2024) Ośrodek planuje wymienić oświetlenia na LEDowe w kolejnych obiektach.

Powyższymi działaniami Ośrodek wypełnił minimum obowiązku wynikającego z art. 6 ust 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej¹⁰.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości i uchybienia:

I. W zakresie planowania zamówień publicznych:

- Naruszono normę wynikającą z art. 23 ust. 4 ustawy pzp, tj. zapewnienie przez zamawiającego aktualności planu postępowań o udzielenie zamówień, ponieważ nie dokonano aktualizacji Planu postępowań o udzielenia zamówień na rok 2022 w zakresie planowanego zamówienia na „Dostawę energii cieplnej do obiektu przy ul. Niegocińskiej 2a” na kwotę 360 000 zł, mimo iż w lipcu 2022 r. podpisano umowę w przedmiotowym zakresie na kwotę 155 000 zł brutto

⁹ Wymiana oświetlenia na energooszczędne wykonane w technologii LED w hali sportowej przy ul. Niegocińskiej 2A oraz w biurze przy ul. Olkuskiej 3/16.

¹⁰ Cyt. „Jednostka sektora publicznego realizuje swoje zadania, stosując co najmniej jeden ze środków poprawy efektywności energetycznej [...]: 1) realizacja i finansowanie przedsięwzięcia służącego poprawie efektywności energetycznej; 2) nabycie urządzenia, instalacji lub pojazdu, charakteryzujących się niskim zużyciem energii oraz niskimi kosztami eksploatacji; 3) wymiana eksploatowanego urządzenia, instalacji lub pojazdu na urządzenie, instalację lub pojazd, o których mowa w pkt 2, lub ich modernizacja [...]”.

(126 016,26 zł netto). Według wyjaśnień Dyrektora OSiR Mokotów „brak aktualizacji Planu zamówień publicznych stanowi uchybienie pracownika”.

II. W zakresie udzielenia zamówienia publicznego oraz podpisania umowy w postępowaniu nr ZP/2/2022 o wartości powyżej 130 000 zł:

- W ogłoszeniu o zamówieniu oraz w SWZ jako adres strony internetowej prowadzonego postępowania podano adres: <https://miniportal.uzp.gov.pl.pl>, a więc nie strony konkretnego postępowania, a jedynie strony głównej miniportalu. Powyższe nie spełniało wymogów art. 133 ust. 1 ustawy pzp, zgodnie z którym zamawiający zapewnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania bezpłatny, pełny, bezpośredni i nieograniczony dostęp do specyfikacji warunków zamówienia. Ponadto nie spełniono wymagań art. 134 ust. 1 pkt 1 ustawy pzp stanowiącego m.in. o tym, że SWZ zawiera co najmniej adres poczty elektronicznej oraz strony internetowej prowadzonego postępowania. W ustawie pzp ustawodawca rozróżnia stronę internetową prowadzonego postępowania od strony internetowej będącej ogólnodostępnym narzędziem do prowadzenia komunikacji z wykonawcami wszystkich chętnych zamawiających. Stąd też strona internetowa prowadzonego postępowania to miejsce, w którym zamawiający będzie prowadził postępowanie i to poprzez tę stronę będą składane oferty, wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub konkursie, które będą musiały być przekazane do zamawiającego poprzez system teleinformatyczny. Reasumując – strona prowadzonego postępowania to system teleinformatyczny, który umożliwi elektroniczną komunikację pomiędzy zamawiającymi a wykonawcami. Wskazana w ogłoszeniu wyłącznie ogólna strona internetowa miniportalu uniemożliwia taką komunikację¹¹;
- W przekazanych do kontroli dokumentach postępowania nie zawarto uzasadnienia braku podziału zamówienia na części, co było niezgodne z art. 91 ust. 2 ustawy pzp, w myśl którego Zamawiający wskazuje w dokumentach zamówienia powody niedokonania podziału zamówienia na części. Decyzja zamawiającego o podziale zamówienia na części lub niedokonania tego podziału musi uwzględniać sytuację podmiotową wykonawców, tj. zamawiający zobowiązany jest zbadać, czy jego decyzja nie naruszy zasady konkurencyjności i zasady równego traktowania wykonawców. Krajowa Izba Odwoławcza w niniejszej sprawie wyraża pogląd, że zasadność dzielenia zamówień na części powinna odzwierciedlać aspekt zwiększania konkurencji na rynku danych usług czy dostaw¹²;
- Według przedstawionej do kontroli dokumentacji zamówienia jako dokumentację z szacowania wartości zamówienia przyjęto kosztorysy inwestorskie przygotowane przez Panią Violetę Pietrzak i Pana Tomasza Dragana¹³, natomiast w protokole z postępowania w trybie podstawowym wskazano, że szacowania wartości zamówienia dokonał Pan Roman Paśnicki. W ww. aktach brak jest jednak dokumentacji potwierdzającej dokonania szacowania wartości zamówienia przez Pana Romana Paśnickiego. Powyższe wskazuje na niezachowanie należytej staranności w prowadzeniu dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego;

¹¹ Za „Prawo zamówień publicznych. Komentarz” pod redakcją H. Nowaka i M. Winiarza, str. 253.

¹² Porównaj: Wyrok z dnia 1 października 2020 r., KIO 2223/20.

¹³ Zgodnie z wyjaśnieniami OSiR Mokotów: pracowników firmy „Roman Paśnicki”.

- Zgodnie z § 11 umowy nr OS/MOK nr 30/2022 tożsamej ze wzorem umowy będącym załącznikiem do SWZ w postępowaniu nr ZP/2/2022, Wykonawca miał obowiązek posiadać podczas podpisywania ww. umowy oraz przedłożyć Zamawiającemu aktualne i ważne przez cały okres obowiązywania umowy polisy ubezpieczeniowe dotyczące: odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną minimum 200 000 zł (dalej: „OC”) oraz wszystkich ryzyk na wartość kontraktu wymienioną w § 6 ust. 1 ww. umowy (tj. 183 270 zł) w okresie wykonywania jej przedmiotu. W dokumentacji przedstawionej do kontroli znajdowało się wyłącznie ubezpieczenie OC, natomiast brak było dokumentów na potwierdzenie drugiego z ww. ubezpieczeń. Dyrektor OSiR Mokotów nie zdołał w trakcie kontroli wyjaśnić, dlaczego nie wymagał wszystkich ubezpieczeń. W związku z powyższym, umowę OS/MOK nr 30/2022 zawarto z naruszeniem postanowień dokumentacji postępowania.

III. W zakresie udzielania oraz rozliczania zamówień publicznych o wartości poniżej 130 000 zł:

- W OSiR Mokotów brak było dokumentacji dotyczącej szacowania wartości zamówienia sporządzonej w terminie, o którym mowa w art. 36 ustawy pzp, realizowanego w trybie do 130 000 zł, na podstawie którego została zawarta umowa z dnia 29 lipca 2022 r. z Veolia Energia Warszawa S.A. Powyższe naruszało zapis art. 20 ust. 1 ustawy pzp stanowiący o zachowaniu formy pisemnej prowadzonego postępowania;
- Zgodnie z § 6 umowy OS/MOK nr 15/2022 z dnia 23 maja 2022 r. oraz § 3 umowy OS/MOK nr 49/2022 z dnia 27 grudnia 2022 r. należność dla Wykonawców będzie wypłacana na podstawie faktur sporządzanych za okresy miesięczne w oparciu o miesięczne zestawienia godzin przygotowane przez Wykonawców. W dokumentacji przedstawionej do kontroli na zestawieniach będących ww. zestawieniami godzin widnieje podpis pracownika OSiR Mokotów (Pani Małgorzaty Łagowskiej), natomiast brak jest zestawień przygotowanych przez Wykonawców. Powyższe może oznaczać, że Zamawiający dokonywał płatności za wykonanie usługi, pomimo nie wywiązania się Wykonawcy ze wszystkich wymagań wskazanych w umowie;
- Protokół z przeprowadzenia rozeznania rynku do wniosku nr 444/2022¹⁴ został sporządzony i zaakceptowany w dniu 26 grudnia 2022 r., czyli w dniu ustawowo wolnym od pracy. Według wyjaśnień Dyrektora OSiR Mokotów nastąpiła omyłka pisarska i protokół sporządzono i zaakceptowano w dniu 22 grudnia 2022 r. Powyższe wskazuje na brak należytej staranności przy prowadzeniu dokumentacji zamówień do 130 000 zł oraz niewystarczającą kontrolę zarządczą;
- W przedstawionej do kontroli dokumentacji dotyczącej wydatku w ramach wniosku nr 266/2022, brak było pisemnego zlecenia usługi z zakresem prac i obowiązków dla Wykonawcy. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 648 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny wymagana jest forma pisemna umowy o roboty budowlane pod rygorem ad probationem, co oznacza, że taka forma jest wymagana dla celów dowodowych. Co prawda zawarcie umowy o roboty budowlane w formie ustnej nie powoduje jej nieważności, ale brak formy pisemnej

¹⁴ W wyniku wniosku została podpisana umowa OS/MOK nr 49/2022 z dnia 27 grudnia 2022 r.

w przypadku sporu (np. o zakres robót, wysokość wynagrodzenia) może prowadzić do długotrwałych spraw sądowych;

- Wniosek nr 266/2022 na naprawę ściany basenu rekreacyjnego w Kompleksie Sportowym przy ul. Niegocińskiej 2A, tj. dotyczący zamówienia na roboty budowlane, sporządzono jako wniosek na wykonanie usługi naprawy ściany. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora OSiR Mokotów ww. wniosek został zrobiony na wzorze wniosku nr 265/2022 i nie zmieniono kwalifikacji zamówienia z usługi na roboty budowlane. Powyższe wskazuje na niezachowanie należytej staranności przy prowadzeniu dokumentacji dla zamówień poniżej 130 000 zł;
- Przy realizacji wniosku nr 282/2022 nie dochowano zasady równego traktowania wykonawców poprzez zróżnicowanie czasu jaki otrzymali na przygotowanie oferty i rozpoczęcie prac. We wniosku wskazano, że tryb w jakim zostanie przeprowadzona procedura to skierowanie zapytania ofertowego do co najmniej 3 wykonawców. Zapytania ofertowe z terminem złożenia oferty do 26 sierpnia 2022 r. do godziny 12:00 wysłano do 3 wykonawców w odstępie od kilku do kilkunastu godzin¹⁵, ostatniemu pozostawiając około 3,5 godziny na przygotowanie oferty i wejście na teren prac. Na wysłane zapytania nie otrzymano odpowiedzi i wybrano ofertę złożoną w dniu 24 sierpnia 2022 r. (tj. przed sporządzeniem prośby o wyrażenie zgody na wykonanie usługi i przed sporządzeniem wniosku o udzielenie zamówienia publicznego) przez Wykonawcę wcześniejszych prac. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez Dyrektora OSiR Mokotów przy wyborze wykonawcy nie było obowiązku przeprowadzenia rozeznania rynku, gdyż zlecone prace dotyczyły awarii. Należy jednak zauważyć, że w sytuacji kiedy zdecydowano się na podjęcie próby rozeznania rynku należało zachować zasady równego traktowania potencjalnych wykonawców.

IV. W zakresie prowadzenia Ksiąg Obiektów Budowlanych i wywiązywania się zarządcy obiektu budowlanego z obowiązków określonych w art. 61 ustawy Prawo budowlane:

- Naruszenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁶ (dalej: „rozporządzenie ws. KOB”), tj.:
 - we wszystkich 4 KOB nie wpisano zaleceń pokontrolnych wskazanych w protokołach kontroli dotyczących stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości oraz dat wykonania prac mających na celu usunięcie przedmiotowych nieprawidłowości, co jest niezgodne ze wzorem stanowiącym załącznik do rozporządzenia ws. KOB;
 - w 2 KOB¹⁷ w kolumnie pn. „Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli” widnieją wpisy „brak zaleceń”, mimo iż w przedmiotowych protokołach wpisanych do KOB zawarto zalecenia w zakresie robót remontowych obiektów podlegających przeglądowi, co jest niezgodne ze wzorem KOB stanowiącym załącznik do rozporządzenia ws. KOB;

¹⁶ Rozporządzenie obowiązuje do KOB założonych przed 1 stycznia 2023 r., tj. przed wprowadzeniem rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. ws. książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego

¹⁷ Dot. obiektów przy ul. Kazimierzowskiej 58 oraz przy ul. Jeziornej 4.

- w przypadku wszystkich obiektów budowlanych zrealizowano tylko część zaleceń pokontrolnych¹⁸ określonych m.in. w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, czym naruszono art. 70 ustawy Prawo budowlane;
- w 2 KOB¹⁹ nie uzupełniono danych w tablicach nr 1 - 3, co jest niezgodne ze wzorem KOB stanowiącym załącznik do rozporządzenia ws. KOB, m.in.: brak wpisów dotyczących protokołów odbioru obiektów oraz pozwoleń na użytkowanie, a także powierzchni użytkowej, zabudowy oraz dachu obiektu;
- w 3 KOB brak było wpisów w tablicach nr 7 i 9, mimo iż stanowią one uszczegółowienie wpisów zawartych w tablicach 6 i 8, w których znajdują się wpisy dotyczące m.in. dokumentacji projektowej czy robót remontowych;
- część wpisów we wszystkich 4 KOB nie była dokonywana chronologicznie, co jest niezgodne z § 6 ust. 1 rozporządzenia ws. KOB, w myśl którego „wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiednich wpisów”;
- w 2 KOB przy wszystkich skreśleniach dokonanych w okresie objętym kontrolą brak było dat dokonania przedmiotowych skreśleń, a przy jednym skreśleniu brak było również podpisu osoby dokonującej skreślenia, co jest niezgodne z § 6 ust. 4 rozporządzenia ws. KOB;
- w przypadku 2 obiektów²⁰ OSiR Mokotów nie posiadał pozwoleń na użytkowanie tych obiektów, co stanowi naruszenie art. 55 i art. 59 ustawy Prawo budowlane;
- w jednym przypadku nie przeprowadzono w 2022 r. pomiarów oświetlenia awaryjnego, mimo iż w protokole po kontroli z 2021 r. ujęto zalecenia do realizacji, a kontrola w przedmiotowym zakresie powinna być przeprowadzana nie rzadziej niż raz w roku;
- nie we wszystkich protokołach odbioru prac znajdujących się w dokumentacji przekazanej do kontroli wskazano, czy przedmiotowe prace odebrano bez uwag bądź z uwagami.

W związku z powyższym działania OSiR Mokotów w zakresie objętym kontrolą stanowią podstawę do wystawienia oceny pozytywnej z zastrzeżeniami dotyczącymi stosowania ustawy pzp, w tym niełączenia w grupy zakupowe usług i zakupów realizowanych przez Ośrodek oraz wywiązywania się z obowiązków zarządcy obiektu budowlanego i prowadzenia działań w celu optymalizacji zużycia energii elektrycznej i ciepłej.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Uaktualnianie planu postępowań o udzielenie zamówień zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy pzp.
2. Zamieszczanie w ogłoszeniach o zamówieniu i w SWZ 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.
3. Zamieszczanie w dokumentach zamówienia uzasadnienia braku podziału zamówienia na części, zgodnie z zapisami art. 91 ust. 2 ustawy pzp.

¹⁸ Najwięcej niezrealizowanych zaleceń pokontrolnych stwierdzono w obiekcie przy ul. Niegocińskiej 2A.

¹⁹ KOB dla obiektów przy ul. Kazimierzowskiej 58 oraz przy ul. Jeziornej 4.

²⁰ Obiekty przy ul. Kazimierzowskiej 58 oraz przy ul. Jeziornej 4.

4. Zachowanie należytej staranności przy prowadzeniu dokumentacji postępowania, zwłaszcza dokumentowania szacowania wartości zamówienia i zachowania formy pisemnej wymaganej art. 20 ust. 1 ustawy pzp.
5. Zawieranie umów bez naruszania postanowień wynikających z dokumentacji postępowania, zwłaszcza w zakresie wymagania dokumentów stanowiących warunek podpisania umowy.
6. Przestrzeganie wewnętrznych procedur przy udzielaniu zamówień publicznych o wartości poniżej 130 000 zł netto oraz zachowanie należytej staranności przy prowadzeniu dokumentacji tych zamówień.
7. Zachowanie zasady równego traktowania Wykonawców przy udzielaniu zamówień do 130 000 zł netto.
8. Uzyskać pozwolenia na użytkowanie obiektów budowlanych OSiR Mokotów przy ul. Kazimierzowskiej 58 i ul. Jeziornej 4 oraz przestrzegać wymogu posiadania przedmiotowych pozwoleń dla wszystkich obiektów zarządzanych przez OSiR, zgodnie z zapisem art. 55 i art. 59 ustawy Prawo budowlane.
9. Wskazywać w protokołach odbioru prac czy odbiór został dokonany bez uwag.
10. Prowadzenie papierowych ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującym do nich rozporządzeniem ws. KOB wraz z załącznikami, m.in. w zakresie: wpisywania wszystkich zaleceń pokontrolnych, dat oraz informacji o ich wykonaniu, uzupełniania danych w tablicach, chronologicznego sporządzania wpisów oraz dokonywania skreśleń zgodnie z wymogami określonymi w § 6 ust. 4 ww. rozporządzenia.
11. Realizowanie wszystkich zaleceń sformułowanych w wyniku okresowych kontroli przeprowadzonych w obiektach budowlanych OSiR Mokotów, zwłaszcza wskazanych w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.
12. Przeprowadzanie wszystkich kontroli i pomiarów wskazanych w protokołach z poprzednich pomiarów i obowiązujących przepisów prawa.

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 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 Pana do przekazania kopii ww. informacji Pani Renacie Kaznowskiej Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, Panu Rafałowi Miastowskiemu Burmistrzowi Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy oraz Panu Marcinowi Kraszewskiemu Dyrektorowi Biura Sportu i Rekreacji Urzędu m.st. Warszawy.

DYREKTOR
BIURA KONTROLI

Ewa Jaraniewska

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy.
2. Pan Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy.
3. Pan Marcin Kraszewski Dyrektor Biura Sportu i Rekreacji Urzędu m.st. Warszawy.