



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.1712.9.2024 ASM

Warszawa, 08.08.2024 r.

Pani

Dorota Żurkowska

p.o. Dyrektora

Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy

ul. Walewska 4

04-022 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-Południe m.st. Warszawy (dalej: „ZGN”, „Zamawiający”, „Inwestor”) w okresie od 04.03.2024 r. do 12.04.2024 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 23.04.2024 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”), po rozpatrzeniu zastrzeżeń do Projektu wystąpienia 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-Południe.

W toku kontroli ustalono, że ZGN w okresie objętym kontrolą realizował 19 projektów dla 45 lokalizacji w ramach ZPR, z czego do dnia 29.02.2024 r. (tj. ostatniego dnia okresu objętego kontrolą), na realizację łącznie 14 projektów¹ przeznaczono 90 658 379,10 zł brutto, w tym 1 164 000,17 zł brutto na prace projektowe i 1 090 995,50 zł brutto na nadzór inwestorski.

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

- Modernizacja budynków komunalnych dla lokalizacji Modrzewiowa 7 w Warszawie;
- Modernizacja budynków komunalnych dla lokalizacji Głucha 3A w Warszawie.

Oba ww. zadania zostały ujęte w „Wykazie projektów głównych wchodzących w skład kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych ZPR m.st. Warszawy do 2022 r.”.

W ramach ww. zadań inwestycyjnych sprawdzeniu podlegało:

I. Pięć postępowań o udzielenie zamówień publicznych:

1. Postępowanie nr ZP/PN/U/70/18 na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej modernizacji budynku przy ul. Modrzewiowej 7 w Warszawie;
2. Postępowanie nr ZP/TP/Rb/28/21 na wykonanie robót budowlanych przy realizacji inwestycji pod nazwą „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Modrzewiowej 7 w Warszawie”;
3. Postępowanie nr ZP/PN/U/28/17 na wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na remont budynku przy ul. Głuchej 3A w Warszawie;
4. Postępowanie nr ZP/TP/Rb/4/21 na wykonanie robót budowlanych przy realizacji inwestycji pod nazwą „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Głuchej 3A w Warszawie”;
5. Postępowanie nr ZP/M-24/21 na pełnienie nadzoru inwestorskiego nad robotami przy realizacji inwestycji pn.: „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Głuchej 3A w Warszawie.

II. Sześć umów zawartych z Wykonawcami wybranymi w ww. postępowaniach:

1. Umowa Nr 149/18/NZ/GN/PS z dnia 30.10.2018 r. na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej modernizacji budynku przy ul. Modrzewiowej 7 w Warszawie²;
2. Umowa Nr 62/21/NZ/GN/PS z dnia 19.08.2021 r. na wykonanie robót budowlanych przy realizacji inwestycji pn. „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Modrzewiowej 7 w Warszawie”³, którą aneksowano zwiększając wynagrodzenie należyte Wykonawcy w związku z koniecznością wykonania robót nieuwzględnionych w kosztorysie ofertowym⁴;
3. Umowa Nr GN/PS/35/22/TT z dnia 31.05.2022 r. na wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu balkonów w budynku przy ul. Modrzewiowej 7 w Warszawie⁵;
4. Umowa Nr NZ/61/17 z dnia 05.07.2017 r. na wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na remont budynku przy ul. Głuchej 3A w Warszawie⁶;

¹ 6 projektów realizowanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

² Umowa z Wykonawcą - [imię i nazwisko], na łączną kwotę 51 660,00 zł brutto.

³ Umowa z Wykonawcą - [imię i nazwisko], na łączną kwotę 673 823,56 zł brutto.

⁴ Aneks nr 1 z dnia 22.04.2022 r. do umowy nr 62/21/NZ/GN/PS z dnia 19.08.2021 r.

⁵ Umowa z Wykonawcą - [imię i nazwisko], na łączną kwotę 81 461,63 zł brutto.

⁶ Umowa z Wykonawcą - [imię i nazwisko], na łączną kwotę 71 000,00 zł brutto.

5. Umowa Nr 49/21/NZ/GN/PS z dnia 16.07.2021 r. na realizację pełnienia nadzoru inwestorskiego nad robotami przy realizacji inwestycji pn. „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Głuchej 3A w Warszawie”⁷;
6. Umowa Nr 59/21/NZ/GN/PS z dnia 11.08.2021 r. na wykonanie robót budowlanych przy realizacji inwestycji pn. „Modernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Głuchej 3A w Warszawie”⁸, którą aneksowano zwiększając wynagrodzenie należyte Wykonawcy w związku z koniecznością wykonania robót nieuwjętych w kosztorysie ofertowym⁹.

Czynności kontrolne wykazały, że we wszystkich postępowaniach objętych kontrolą sporządzono wnioski o udzielenie zamówień publicznych, zgodnie z obowiązującym w ZGN Regulaminem udzielania zamówień¹⁰ i uzyskały akceptację w zakresie stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych¹¹. Wszystkie wnioski uzyskały potwierdzenie dostępności środków finansowych i zostały zatwierdzone przez Kierownika Zamawiającego. Zgodnie z wymogami ustawy Pzp, zarówno z 2004 r. jak i 2019 r., we wszystkich przypadkach wszczęcie postępowania zostało poprzedzone dokonaniem szacowania wartości zamówienia, a w Biuletynie Zamówień Publicznych (dot. 4 postępowań) oraz w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (dot. 1 postępowania) zamieszczono ogłoszenia: o zamówieniach, o udzieleniu zamówień lub o wyniku postępowania oraz o wykonaniu umów. Ponadto spełniając wymogi określone w ustawie Pzp z 2019 r. (dot. 3 postępowań) ZGN przekazał Prezesowi UZP informacje o złożonych ofertach, a Kierownik Zamawiającego dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty przedstawionej przez Komisję Przetargową. Jednocześnie opublikowano informacje z otwarcia ofert oraz informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty. We wszystkich przypadkach podpisano umowy z Wykonawcami, których oferty zostały ocenione najwyżej. W 3 postępowaniach, w których wymagane było wniesienie wadium, Zamawiający zwrócił Wykonawcom wpłacone kwoty w terminie określonym w ustawie Pzp.

Ponadto czynności kontrolne wykazały następujące uchybienia, które nie miały wpływu na prawidłowość prowadzenia postępowań o udzielenie zamówień publicznych:

- na wszystkich oświadczeniach w postępowaniu nr ZP/PN/U/70/18 oraz nr ZP/PN/U/28/17 w miejscu „podpis i data” nie zamieszczono pieczęci przy podpisie, którą należy umieścić zgodnie z przygotowanym przez ZGN wzorem;
- na „Zbiorczym zestawieniu ofert” w postępowaniu nr ZP/PN/U/70/18 oraz nr ZP/M-24/21, przy podpisie Kierownika Zamawiającego nie zamieszczono daty dokonania akceptacji zestawienia, pomimo wzoru przygotowanego przez ZGN;
- na „Streszczeniu ocen i porównania złożonych ofert” w postępowaniu nr ZP/TP/Rb/28/21 w miejscu „Zatwierdził Dyrektor ZGN Dzielnicy Praga-Południe: w dniu ...” nie zamieszczono daty akceptacji Kierownika Zamawiającego;

⁷ Umowa z Wykonawcą -

na łączną kwotę 74 684,00 zł brutto.

⁸ Umowa z Wykonawcą -

na łączną kwotę 2 036 680,03 zł brutto.

⁹ Aneks nr 1 z dnia 14.09.2022 r. do umowy nr 59/21/NZ/GN/PS z dnia 11.08.2021 r.

¹⁰ Regulamin wprowadzony Zarządzeniem Nr 26/2016 Dyrektora ZGN z dnia 1.08.2016 r. oraz Zarządzeniem nr 7/2021 Dyrektora ZGN z dnia 22.01.2021 r. (dalej: „Regulamin z 2021 r.”).

¹¹ Ustawa z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (dalej: „ustawa Pzp z 2004 r.”) i ustawa z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej: „ustawa Pzp z 2019 r.”).

- na „Streszczeniu ocen i porównania złożonych ofert” w postępowaniu nr ZP/PN/U/70/18 w miejscu „data i podpis kierownika Zamawiającego lub osoby upoważnionej” nie zamieszczono zarówno daty sporządzenia dokumentu jak i akceptacji Kierownika Zamawiającego.

W zakresie realizacji inwestycji ustalono, że Inwestor:

- uzyskał wymagane pozwolenia, uzgodnienia i opinie,
- zapewnił na budowie nadzór autorki, nadzór inwestorski oraz kierownictwo budowy (kierownik budowy i kierownicy robót budowlanych 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.

Jednakże w wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

I. W zakresie prowadzenia postępowań o udzielania zamówień publicznych:

1. W postępowaniu nr ZP/TP/Rb/4/21 brak oświadczeń dwóch pracowników biorących udział w ww. postępowaniu, tj. Członka Komisji Przetargowej oraz Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych potwierdzającego zgodność z obowiązującymi przepisami, czym naruszono normę określoną w art. 56 ustawy Pzp z 2019 r., zgodnie z którą osoby wykonujące czynności związane z przeprowadzeniem postępowania mają obligatoryjny obowiązek do złożenia:

- oświadczeń o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 3 (tj. wyłączenie z postępowania z tytułu prawomocnego skazania za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia), które składa się przed rozpoczęciem wykonywania czynności związanych z przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia oraz
- oświadczeń o istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 2 (tj. wyłączenie z postępowania z tytułu konfliktu interesów), które należy złożyć niezwłocznie po powzięciu wiadomości o ich istnieniu, a oświadczenie o braku istnienia tych okoliczności nie później niż przed zakończeniem postępowania o udzielenie zamówienia.

Przedmiotowe oświadczenia dotyczące postępowania rozpoczętego w marcu 2021 r., zostały złożone przez dwójkę ww. pracowników z datą 10.04.2024 r., a p.o. Dyrektora ZGN wyjaśniła m.in., cyt.: „Na dzień dzisiejszy nie jestem w stanie jednoznacznie wytłumaczyć braku wskazanych dokumentów [...]”;

2. W dwóch postępowaniach, na oświadczeniach łącznie 5 osób mających wpływ na te postępowania¹² – stosownie do zapisu art. 17 ustawy Pzp z 2004 r. i 56 ustawy Pzp z 2019 r. – nie wskazano, czy wobec tych osób występują okoliczności uzasadniające wyłączenie w postępowaniu;
3. W trzech postępowaniach¹³ (z 3 prowadzonych na podstawie ustawy Pzp z 2019 r.) w ogłoszeniu o zamówieniu jako adres strony internetowej prowadzonego postępowania wskazano:

¹² Oświadczenie p. [imię] i p. [nazwisko] w postępowaniu nr ZP/PN/U/70/18 oraz p. [imię] i p. [nazwisko] w postępowaniu nr ZP/M-24/21.

¹³ Postępowanie: nr ZP/TP/Rb/28/21, nr ZP/TP/Rb/4/21 oraz nr ZP/M-24/21.

<https://www.zgnpragapld.waw.pl>, a w SWZ jako adres strony na jakiej udostępniony jest SWZ wskazano <http://www.zgnpragapld.waw.pl/strona/zamowienia-publiczne>, które odnoszą 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. W wyjaśnieniach złożonych przez p.o. Dyrektora ZGN wskazano, że ww. adres w 2021 r. kierował do wykazu prowadzonych postępowań, co jednak nie stanowi bezpośredniego dostępu do SWZ przedmiotowych postępowań. W ustawie Pzp z 2019 r. ustawodawca rozróżnia stronę internetową prowadzonego postępowania od strony internetowej zamawiającego. Strona internetowa prowadzonego postępowania to miejsce, w którym zamawiający będzie prowadził postępowanie. 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. Innymi słowy strona prowadzonego postępowania to system teleinformatyczny, który umożliwi elektroniczną komunikację pomiędzy zamawiającymi a wykonawcami. Wskazanie w SWZ wyłącznie ogólnego adresu ZGN uniemożliwia taką komunikację¹⁴.

4. W dwóch postępowaniach¹⁵ (z 3 prowadzonych na podstawie ustawy z 2019 r.) opublikowano ogłoszenie o wykonaniu umowy po terminie określonym w art. 448 ustawy Pzp z 2019 r., czyli po upływie 30 dni od dnia wykonania umowy, tj. w postępowaniu nr ZP/TP/Rb/4/21 przedmiotowe ogłoszenie opublikowano 75 dni po terminie, a w postępowaniu nr ZP/TP/Rb/28/21 aż 222 dni po ww. terminie;
5. W dwóch postępowaniach (z 3 prowadzonych na podstawie Regulaminu z 2021 r.) pracownicy Działu Technicznego przekazali do Działu Zamówień Publicznych ZGN raport z przebiegu realizacji umowy z naruszeniem terminu określonego w § 19 ust. 1 Regulaminu z 2021 r., czyli po upływie 15 dni od wykonania umowy, tj. w postępowaniu nr ZP/TP/Rb/4/21 przedmiotowy raport przekazano 75 dni po terminie, a w postępowaniu nr ZP/TP/Rb/28/21 aż 221 po ww. terminie;
6. Na wniosku nr 02/036/2021 z 19.03.2021 r. o zamiarze udzielenia zamówienia publicznego nie zamieszczono daty przy podpisie Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych jako bezpośredniego przełożonego składającego wniosek w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami, co jest niezgodne z wzorem wniosku stanowiącym załącznik nr 3 do Regulaminu z 2021 r.;

II. W zakresie realizacji zadań inwestycyjnych:

1. Inwestor nie przestrzegał i nie egzekwował od Wykonawców obowiązków określonych w umowie nr 149/18/NZ/GN/PS z dnia 30.10.2018 r. oraz naruszył zapisy ustawy Prawo budowlane¹⁶, w tym:

¹⁴ Za „Prawo zamówień publicznych. Komentarz” pod redakcją H. Nowaka i M. Winiarza, str. 253.

¹⁵ Postępowanie nr ZP/TP/Rb/28/21 oraz postępowanie nr ZP/TP/Rb/4/21.

¹⁶ Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 tj. – dalej: „ustawa Prawo budowlane”).

- a) Zawiadomiono PINB o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych w dniu 3.09.2021 r., tj. 8 dni po wprowadzeniu na teren budowy, które miało miejsce w dniu 26.08.2021 r., co jest niezgodne z § 41 ust. 4 ustawy Prawo budowlane¹⁷;
 - b) Nie egzekwowano od Wykonawcy wywiązania się z ustalonego terminu jaki został wskazany w § 2 ust. 2 pkt 4 ww. umowy w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę, tj. nie później niż do 15.02.2019 r. Decyzja nr 88/19 z pozwoleniem na budowę została wydana w dniu 6.03.2019 r., czyli 19 dni po terminie wskazanym w ww. umowie. Według wyjaśnień jednostki kontrolowanej, cyt.: „[...] Inwestor nie podjął żadnych czynności odnośnie tego zapisu wobec wykonawcy.”;
 - c) Dokonano zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla Wykonawcy w dniu 27.06.2019 r., tj. 85 dni po terminie określonym w § 9 ust. 2 ww. umowy, zgodnie z którym Zamawiający zwraca 100% wartości zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia należytego wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane. Odbioru końcowego dokonano w dniu 3.04.2019 r.;
 - d) Zapisy ww. umowy – w § 5 ust. 1 – różnią się od zapisów kalkulacji ceny stanowiącej załącznik do tej umowy w zakresie wystawienia i rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy za przedmiot umowy. Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. umowy rozliczenie wynagrodzenia Wykonawcy za przedmiot umowy odbywać się miało na podstawie dwóch faktur, przy czym za etap I, II i III nie więcej niż 40 %. Zgodnie z kalkulacją cen łączna kwota za wszystkie trzy etapy została określona na kwotę 31 660,00 zł. Faktura nr 279/2018 z dnia 12.12.2018 r., stanowiąca podstawę wypłaty wynagrodzenia, została wystawiona za realizację etapu I, II i III umowy na kwotę 31 660,00 zł, co stanowiło więcej niż umowne 40%. Powyższe było niezgodne z zapisem § 5 ust. 1 ww. umowy.
2. Inwestor nie przestrzegał i nie egzekwował od Wykonawców obowiązków określonych w umowie nr 62/21/NZ/GN/PS z dnia 19.08.2021 r., w tym:
- a) Wprowadzono Wykonawcę robót na teren budowy po 7 dniach, pomimo że zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 ww. umowy wprowadzenie powinno nastąpić 5 dni od dnia jej podpisania;
 - b) Nie zaktualizowano harmonogramu rzeczowo-finansowego, stanowiącego załącznik nr 4 do ww. umowy w zakresie remontu płyt balkonowych, polegającego na dobrojeniu i wylaniu płyt balkonów. Po zrobieniu odkrywek zaistniała potrzeba zrobienia remontu również konstrukcji, w związku z czym remont balkonów stanowił przedmiot nowej umowy nr 35/22 NZ/GN/PS z dnia 31.05.2022 r. Według wyjaśnień p.o. Dyrektora ZGN: „Harmonogram do Umowy 62/21 nie został zaktualizowany ponieważ została podpisana Umowa dotycząca balkonów 35/22 z 31.05.2022 r., w której załącznikiem jest zaktualizowany harmonogram.”. Oznacza to, że Inwestor nie zastosował się do § 16 ust. 6 ww. umowy, nakładającego obowiązek wprowadzania zmian niniejszej umowy w formie pisemnej, pod rygorem nieważności;
 - c) Nie dopilnowano wskazania na protokole odbioru końcowego faktycznej daty podpisania dokumentu, tj. w protokole odbioru datowanym na dzień 07.07.2022 r. znajduje się zapis:

¹⁷ „[...] Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego [...] o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych [...]”.

„w dniu 28.07.2022 r. stwierdzono, że usterki zostały usunięte”. Jak wyjaśnia jednostka kontrolowana, cyt.: „[...] Inspektor pomylił się i błędnie wstawił datę przygotowania Protokołu odbioru końcowego [...]”;

- d) Nie zapewniono zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy przez cały okres jej realizacji, gdyż ubezpieczenie gwarancyjne należytego wykonania kontraktu obowiązywało od 19.08.2021 r. do 15.07.2022 r., a odbiór końcowy bez usterek wyznaczono na 28.07.2022 r. Zgodnie z zapisem 32.1 SWZ oraz § 7 ust. 2 ww. umowy – zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Inwestor nie przestrzegał obowiązków określonych w umowie nr GN/PS/35/22/TT z dnia 31.05.2022 r., w tym:
- a) W § 12 ust. 7 ww. umowy określono kary umowne niegwarantujące Inwestorowi odpowiedniego zabezpieczenia, gdyż stanowiły nieproporcjonalny koszt w stosunku do wartości umownego wynagrodzenia. Kara ma mieć charakter dyscyplinujący i wyrównywać powstałe szkody. Kary zostały określone w wysokości m.in. 0,1% i 0,01%, wartości brutto umowy za jednorazowy przypadek naruszenia obowiązków określonych w umowie, co daje kwoty w wysokości odpowiednio 81,47 zł i 8,47 zł.;
- b) Nie wywiązano się z zapisów zawartych w pouczeniu decyzji o pozwoleniu na budowę¹⁸ w zakresie zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. W Pouczeniu zobowiązano ZGN, że „do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji” oraz „Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego.”. Oznacza to, że Inwestor nie spełnił wymagań określonych w prawomocnych decyzjach.
4. Inwestor nie przestrzegał obowiązków określonych w umowie nr NZ/61/17 z dnia 05.07.2017 r., w tym:
- a) Dokonano zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla Wykonawcy w dniu 27.06.2018 r., tj. dopiero po 196 dniach od odbioru końcowego, którego dokonano w dniu 13.12.2017 r., co jest niezgodne z § 9 ust. 2 ww. umowy, według którego Zamawiający zwraca 100% w terminie 30 dni od dnia należytego wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane;
- b) Nie wywiązano się z terminów wskazanych w § 6 ust. 1 ww. umowy, tj. odbioru przez Inwestora dokumentów w terminie 5 dni roboczych od daty przekazania dokumentacji przez Wykonawcę. Odbiór nastąpił dopiero w dniu 12.10.2017 r., czyli po 20 dniach roboczych od ostatniego złożonego w dniu 14.09.2017 r. protokołu przekazania dokumentacji.

¹⁸ Decyzja Nr 49/19 z dnia 04.02.2019 r. oraz Decyzja Nr 88/19 z dnia 06.03.2019 r.

5. Inwestor nie przestrzegał obowiązków określonych w umowie nr 49/21/NZ/GN/PS z dnia 16.07.2021 r., w tym:
- a) Nie naliczono kar umownych w zakresie terminu składania faktur przez Wykonawcę na łączną kwotę 59,75 zł brutto. Faktury zostały złożone w dniu 18.08.2022 r. i w dniu 20.12.2022 r.¹⁹, czyli 3 i 5 dni „po 15 dniu kolejnego miesiąca”. Pomimo wyjaśnień złożonych przez jednostkę kontrolowaną: „Wykonawca nie wystawił faktur w okresach miesięcznych lecz wg procentowego zaawansowania wykonanych prac [...]” należy stwierdzić, że Inwestor nie zastosował się do wymogów określonych w § 7 ust. 4²⁰ oraz § 11 ust. 5 pkt 4²¹ ww. umowy.
6. Inwestor nie przestrzegał obowiązków określonych w decyzji Nr 135/18 z dnia 13.04.2018 r. i decyzji Nr 449/17 z dnia 5.12.2017 r. oraz ustawy Prawo budowlane w związku z realizacją umowy nr 59/21/NZ/GN/PS z dnia 11.08.2021 r., w tym:
- a) Nie wywiązano się z obowiązku wynikającego z zapisów określonych w pouczeniu ww. prawomocnych decyzji w zakresie zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. W pouczeniu zobowiązano ZGN m.in. do „[...] przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii m.in. IX-XVI [...]”, a w dokumentacji projektowej kategorię obiektu budowlanego określono jako XIII. Ponadto „Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonanie wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydany przez właściwy organ nadzoru budowlanego.”. Oznacza to, że Inwestor nie zastosował i nie wywiązał się z zapisów określonych w ww. decyzjach oraz nie zastosował się do art. 54²² i art. 55 ust. 1 pkt 3²³ oraz art. 57 ust. 6²⁴ ustawy Prawo budowlane;
 - b) W protokole wprowadzenia na budowę wpisano nieprawidłowe daty wydania decyzji pozwolenia na budowę, stanowiące załączniki do tegoż protokołu, tj. dla Decyzji nr 449/17 zamiast daty „5.12.2017 r.” wpisano „1.12.2020 r.”, a dla Decyzji nr 135/18 zamiast daty „13.04.2018 r.” wpisano datę „13.04.2021 r.”.

Pomimo stwierdzonych ww. nieprawidłowości cel zamierzenia inwestycyjnego został osiągnięty. W związku z powyższym działania jednostki kontrolowanej należy ocenić pozytywnie z zastrzeżeniami, w zakresie m.in. braku oświadczeń złożonych w terminie określonym w art. 56

¹⁹ Odpowiednio Faktura nr 127/2022 i Faktury nr 134/2022.

²⁰ „[...] Wykonawca jest zobowiązany do złożenia do 15 dnia kolejnego miesiąca faktury VAT”.

²¹ „Należy naliczyć kary umowne 0,01 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w dostarczeniu faktury VAT”.

²² „Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy [...] można przystąpić [...] po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji”.

²³ „Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli [...] przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych”.

²⁴ „Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a”.

ustawy Pzp z 2019 r. oraz braku naliczenia kar dla Wykonawcy za nieterminowe składanie faktur przez Wykonawcę.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Składanie oświadczeń o braku lub istnieniu okoliczności wyłączenia z postępowania w terminach wskazanych w ustawie Pzp oraz każdorazowo wskazywanie czy wobec osób uczestniczących w postępowaniu występują okoliczności uzasadniające wyłączeniu z tego postępowania.
2. 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.
3. Zamieszczanie ogłoszenia o wykonaniu umowy w terminie wskazanym w art. 448 ustawy Pzp.
4. Bezwzględne przestrzeganie wewnętrznych procedur dotyczących udzielania zamówień publicznych.
5. Zawiadamianie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych zgodnie z terminem określonym w § 41 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
6. Stosowanie się do warunków wskazanych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej w decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.
7. Zapewnianie, aby zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy obowiązywało przez cały okres trwania umowy oraz dokonywanie zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla Wykonawcy w terminie określonym w umowie.
8. Bezwzględne naliczanie kar umownych, m.in. za nieterminowe składanie faktur przez Wykonawców.
9. Określanie w umowach kar umownych w wysokości gwarantującej Inwestorowi odpowiednie zabezpieczenie oraz staranne przygotowywanie zapisów umowy tak, aby były spójne z załącznikami do umowy.
10. Egzekwowanie od Wykonawców wywiązania się z ustalonego terminów jakie zostały wskazane w umowie, w szczególności w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę.
11. Stosowanie się do zapisów umowy, w szczególności w zakresie dotrzymywania terminów dotyczących wprowadzenia Wykonawcy na budowę, przestrzegania terminów odbioru dokumentacji przez Inwestora, wprowadzania zmian w umowie, w tym aktualizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego.
12. Staranne przygotowanie dokumentów w zakresie zamieszczania pieczęci i dat, w tym wskazywanie w protokole odbioru końcowego faktycznej 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 Tomaszowi Kucharskiemu Burmistrzowi Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy, Panu Markowi Gołuch Dyrektorowi Biura Polityki Lokalowej oraz Panu Jackowi Grunt-Mejer Pełnomocnikowi Prezydenta m.st. Warszawy ds. Rewitalizacji

DYREKTOR
BIURA KONTROLI
Ewa Graniewska

Do wiadomości:

1. Pan Marek Goluch – Dyrektor Biura Polityki Lokalowej;
2. Pan Tomasz Kucharski – Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy;
3. Pan Jacek Grunt-Mejer – Pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy ds. Rewitalizacji.