Warszawa, 7.03.2023 r.

**Znak sprawy:** KW-WI.1712.65.2022.AGE

**Pan Bartosz Kusior**

**Dyrektor**

**Stołecznego Centrum Sportu**

**AKTYWNA WARSZAWA**

**ul. Rozbrat 26**

**00 - 429 Warszawa**

# **Wystąpienie pokontrolne**

Na podstawie § 22 ust. 10 regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta m.st. 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 Stołecznym Centrum Sportu Aktywna Warszawa w okresie od 12.09.2022 r. do 11.10.2022 r., w zakresie rewitalizacji Ośrodka Hutnik przy ul. Marymonckiej 42, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 25 października 2022 r., stosownie do stosownie do § 39 ust. 1 i 4 zarządzenia nr 1837/2019 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego, przekazuję Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Celem kontroli było sprawdzenie i ocena działań podejmowanych przez Stołeczne Centrum Sportu Aktywna Warszawa przy rewitalizacji Ośrodka Hutnik przy ul. Marymonckiej 42 w Warszawie.

W zakresie objętej kontrolą inwestycji należy pozytywie ocenić działania Stołecznego Centrum Sportu Aktywna Warszawa z uwagami dotyczącymi uchybień w zakresie terminowego planowania okresowych przeglądów pogwarancyjnych oraz prowadzenia dziennika budowy.

W toku kontroli ustalono, iż:

1. Inwestycja pn. Rewitalizacja Ośrodka Hutnik przy ul. Marymonckiej 42 została zrealizowana przez Stołeczne Centrum Sportu Aktywna Warszawa zwane dalej SCS AW na terenie stanowiącym własność Skarbu Państwa, będącym w użytkowaniu wieczystym m.st. Warszawy. Z uwagi, iż nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 19.01.2018 r. oraz decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Zarządu Dzielnicy Bielany z 8.06.2018 r, Pozwolenie na budowę i zatwierdzenie projektu budowy budynków i urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz rozbiórkę istniejących zabudowań, uzyskano na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 11.10.2018 r. oraz decyzji zmieniającej

z 20.02.2020 r. Główną funkcją planowanej inwestycji było stworzenie całorocznej bazy do treningów dla piłkarzy z możliwością organizowania meczy do III ligi włącznie. Zbudowana infrastruktura miała pozwalać na zaspokajanie potrzeb mniejszych klubów sportowych, umożliwiać rozwój młodzieży w bezpiecznym uprawianiu sportu.

1. Wykonawcę prac projektowych wybrano w postępowaniu o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego[[1]](#footnote-1) nrZP/PN/U/18/2017 ogłoszonego 30.05.2017 r. Zamówienie obejmowało wykonanie dokumentacji m.in. w zakresie: zagospodarowania terenu, w tym lokalizacji obiektów, ogrodzenia, ukształtowania, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, przyłączy mediów
2. instalacji podziemnych; wykonanie pełnowymiarowego boiska głównego do piłki nożnej z nawierzchnią naturalną, trybunami stałymi z zadaszeniem, zapleczem sanitarnym, urządzeniami i wyposażeniem umożliwiającym rozgrywki fil ligi zgodnie z przepisami PZPN; wykonanie boiska treningowego pełnowymiarowego z nawierzchnią syntetyczną zapleczem sanitarnym kontenerowym, trybuną przestawną, urządzeniami i wyposażeniem oraz drugiego boiska treningowego z nawierzchnią syntetyczną, urządzeniami i wyposażeniem oraz zapleczem sanitarnym dla boiska i kortów tenisowych. W postępowaniu złożono dwie oferty. Przy zastosowaniu kryterium oceny ofert jaką była cena - 60 % oraz doświadczenie i kwalifikacje projektanta - 40 %, wybrano jako najkorzystniejszą ofertę firmy PIG Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z ceną oferty 600 000,00 zł. brutto, w tym 18 000,00 zł. za nadzór autorski. Umowę z wykonawcą zawarto 10.07.2017 r. z wynagrodzeniem zgodnym z ofertą. Do urnowy wprowadzono zmiany na podstawie czterech aneksów, które dotyczyły m.in.: terminu zakończenia umowy w związku z przedłużeniem wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zmianą sposobu zasilania obiektu w ciepło, zmianą geometrii parkingu i przeniesienia hali magazynowej. Zmiany wymagały wykonania projektów zamiennych, dodatkowego projektu budowlanego i pozwolenia na budowę. Ze względu na zmiany zwiększono wynagrodzenie umowne o kwotę 10 000,00 zł brutto. Z odbioru prac sporządzono protokoły odbioru częściowego z 12.09.2018 r. i końcowego z 3.12.2018 r.

Zastrzeżenia do wykonania dokumentacji nie zostały wniesione. Termin realizacji umowy został dotrzymany. Wynagrodzenie wykonawcy wypłacono na podstawie faktur VAT nr 002/09/2018

z 12.09.2018 r. i nr 001/12/2018 z 3.12.2018 r. na łączną kwotę 610 000,00 zł. brutto. Wydatki zostały poddane kontroli merytorycznej, formaIno-rachunkowej i zatwierdzone do wypłaty w ramach zadania С/ОМ/ѴІІІ/ P1/30A.

1. Wykonawcę robót budowlanych wybrano w trzecim postępowaniu o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego[[2]](#footnote-2) nr ZP/PN/RU/4/2019 ogłoszonego 7.03.2019 r. Pierwsze i drugie postępowanie ogłoszone w celu wyboru wykonawcy dnia 14.01.2019 r. i 16.11.2018 r. zostało unieważnione ponieważ oferty z najniższą ceną przewyższały kwoty, które zamierzano przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. Wartość zamówienia w dwóch unieważnionych postępowaniach wyniosła 21 567 594,12 zł i 23 792 457,81 zł. W trzecim postępowaniu wartość zamówienia ustalono na kwotę 36 759 209,16 zł., a we wniosku o udzielenie tego zamówienia kwota wpisana na realizację wyniosła 15 375 000,00 zł. brutto. W zakresie różnic w wysokości planowanych na inwestycję środków, wyjaśnień udzielił Dyrektor SCS AW: „Kwota, którą podaje Zamawiający w załączniku do wniosku (...) wynikała z limitów wydatków określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2018-2020. Zamawiający (...) przewidywał konieczność wystąpienia o zwiększenie środków na realizację zadania na sesji Rady Miasta. W przypadku braku akceptacji Rady Miasta na zwiększenie środków finansowych do wymaganych na realizację zadania Zamawiający unieważniłby postępowanie przetargowe. W dniu 19.02.2019 r. Zamawiający zwrócił się za pośrednictwem Dyrektora Biura Sportu i Rekreacji m. st. Warszawy z wnioskiem o przyznanie dodatkowych środków finansowych w wysokości 32 min zł dla przedmiotowego zadania. (...) Średnia wartość ofert (drugiego postępowania) przekraczała wartość 40 min zł, a tym samym wartość środków zabezpieczonych w planie. Ponadto w poprzednim (pierwszym) postępowaniu, prowadzonym w miesiącach listopad-grudzień 2018 r. najniższa deklarowana kwota na realizację zadania wynosiła 43 977 898 zł i przekraczała zabezpieczone przez Zamawiającego środki o 27 979 908 zł przez co postępowanie zostało unieważnione. (...) Aktualizacja kosztów wykonana przez Biuro Projektów szacowała wartość robót budowlanych na poziomie brutto 29 264 723 zł, która to kwota nie oddaje rynkowej wartości inwestycji, mając na uwadze dotychczas prowadzone przetargi. Dodatkowo kwotę zaoferowaną na wykonanie robót budowlanych należało powiększyć o planowane koszty opłat dla gestorów sieci, koszty nadzoru inwestorskiego, nadzoru autorskiego oraz koszty wycinki drzew. (...) Wzrost wartości zadania w stosunku do szacowanych kosztów na etapie planowania inwestycji wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów materiałów, robocizny i sprzętu w ostatnich latach, braku siły roboczej na rynku budowlanym, zmianami w zasadach płatności podatku VAT oraz dużym popytem zleceń dla firm budowlanych w tamtym czasie. Jednocześnie Rewitalizacja Ośrodka Hutnik była inwestycją wieloletnią planowaną na lata 2019-2020, co dodatkowo potęgowało niepewność oferentów w zakresie możliwych do wystąpienia dodatkowych kosztów realizacji w drugim roku budowy, przez co ryzyko zostało wkalkulowane w ofertę."
2. W postępowaniu, w którym wyłoniono wykonawcę robót, zostały złożone 4 oferty.

Przy zastosowaniu kryterium oceny ofert jakim była: - cena (60 %); - gwarancja (30 %); - jakość oferowanego systemu nawierzchni syntetycznej (5%) i termin wykonania (5 %) wybrano jako najkorzystniejszą ofertę konsorcjum firm: INTERHALL sp. z o.o., Katowice i Gardenia Sport sp. z o.o., Warszawa, z ceną oferty 41 831 578,17 zł. brutto. W dniu 24.06.2019 r. do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej zostały wniesione odwołania w sprawie unieważnienia czynności wyboru oraz wykluczenia wybranego wykonawcy i ponownego zbadania i oceny ofert. Odwołania wyrokiem Prezesa KIO z 15.07.2019 r. (Sygn. Akt: KIO 1195/19, KIO 1202/19) zostały oddalone. Według uzasadnienia rozstrzygnięcia zarzuty nie potwierdziły się lub nie zasługiwały na uwzględnienie. Potwierdził się zarzut dotyczący dopuszczenia do udziału w postępowaniu oferty, w której wykonawca zadeklarował powierzenie podmiotowi trzeciemu zakresu prac zastrzeżonych do osobistego wykonania przez oferenta[[3]](#footnote-3), jednak powyższe dotyczyło wykonawcy, który nie został wybrany i nie miało to wpływu na wynik postępowania.

Umowa z wykonawcą robót została zawarta 9.08.2019 r. z wynagrodzeniem w wysokości zgodnej z ofertą. Do umowy wprowadzono zmiany na podstawie aneksów zawieranych w dniach: 2.07.2020 r, 6.11.2020 r., 10.03.2021 r, 28.04.2021 r, 31.05.2021 r., z uwagi na konieczność wykonania robót dodatkowych oraz robót zamiennych i zaniechanych, zgodnie z wymogami art. 144 ust 1 pkt 6 ustawy pzp. Zmiany dotyczyły m.in.: sposobu zasilania obiektu w ciepło, dodatkowych powierzchni magazynowych, zmiany geometrii parkingu, podwyższenia poziomu murawy, dodatkowych wygrodzeń, bramy, furtek przy zejściach ewakuacyjnych z trybun, utwardzenia dojść i dojazdów, wycinki oraz nasadzeń drzew, robót kanalizacji deszczowej i drenażu, elementów dodatkowego wyposażenia obiektu, remontu istniejącego budynku administracyjnego, poszerzenia wjazdu na teren ośrodka. Według zamawiającego uzasadnieniem dla zmian było obniżenie kosztów robót i eksploatacji obiektu, poprawa wartości i sprawności obiektu, oraz użytkowania obiektu. Ze względu na wprowadzone zmiany oraz obostrzenia wynikające ze stanu pandemii covid-19 oraz wymagania związane z wysiewem trawy na boisku, wyznaczono okres realizacji dla wszystkich etapów zadania do 31.05.2021 r. Z uwagi na brak uruchomienia przyłącza gazu i prądu z winy nie leżącej po stronie zamawiającego, termin zakończenia dla całego zadania wyznaczono do 15.07.2021 r.

Zbilansowana wartość robót dodatkowych, zamiennych i zaniechanych wyniosła łącznie 2 046 274,01 zł. brutto. Wynagrodzenie umowne po zmianach wyniosło 44 146 622,98 zł. brutto.

W uzasadnieniu zmiany zasilania obiektu z miejskiej sieci ciepłowniczej na ogrzewanie gazowe Dyrektor SCS AW stwierdził m.in.: „(...) Zmiana podyktowana była bardzo wysokimi kosztami oraz terminem wykonania magistrali ciepłowniczej i podłączenia do niej obiektu, co zdecydowanie wydłużyłoby harmonogram realizacji inwestycji.(...)".

Główny wykonawca inwestycji powierzył za zgodą SCS AW realizację części prac trzynastu podwykonawcom, którzy zrealizowali roboty o łącznej wartości 18 935 825,40 zł. brutto.

Nadzór inwestorski inwestycji w zakresie ogólnobudowlanym, sanitarnym, elektrycznym i drogowym, sprawowała firma Projekt Management Intertecno sp. z o. o., wybrana w postępowaniu o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego i umowy z 20.09.2019 r.

Wynagrodzenie z tytułu nadzoru w okresie realizacji inwestycji wyniosło 357 800,85 zł. brutto.

Nadzór inwestorski nad zagospodarowaniem terenów zieleni sprawowano na podstawie dwóch umów zlecenia zawartych z osobą fizyczną z 4.02.2021 r. i 24.02.2021 r.[[4]](#footnote-4) na łączną kwotę brutto 33 571,00 zł. Odbiór wykonanych robót budowlanych udokumentowano comiesięcznymi protokołami odbioru cząstkowego i protokołem końcowym z 12.08.2021 r. Według protokołów roboty wykonano w terminie umownym. Jakość wykonanych robót oceniono jako dobrą. Zastrzeżenia nie zostały wniesione. Przebieg robót budowlanych został opisany w jednym tomie dziennika budowy w którym nie stwierdzono wpisów dotyczących osób pełniących nadzór autorski oraz wykonawcy robót, co było niezgodne z § 6 ust 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 r.[[5]](#footnote-5) Zgodnie z § 11 ust. 2 ww. rozporządzenia, za właściwe prowadzenie dziennika budowy był odpowiedzialny kierownik budowy.

Umowę rozliczono na podstawie faktur przejściowych oraz faktury końcowej zgodnie z protokołami zaawansowania procentowego robót i według harmonogramu, wystawionych na łączną wartość 44 146 622,99 zł. brutto. Wydatki poddano kontroli merytorycznej, formalno - rachunkowej i zatwierdzono do wypłaty w ramach zadania С/ОМ/ѴІП/ P1/30A.

1. Według zamieszczonego w dokumentacji powykonawczej oświadczenia kierownika budowy z 15.07.2021 r. złożonego na podstawie art. 57 ust.l pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane[[6]](#footnote-6), rewitalizację Ośrodka Hutnik oraz rozbiórkę istniejących budynków, wykonano zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami. Wprowadzone zmiany nie odstępują w sposób istotny od zatwierdzonego projektu i warunków pozwolenia na budowę.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy dnia 6.08.2021 r. wydał zaświadczenie nr IIIOT/271/U/2021 uprawniające inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu zrealizowanego w ramach przedmiotowej inwestycji. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m.st. Warszawie wydał opinię z 16.08.2021 r. o braku sprzeciwu dla dopuszczenia do użytkowania budynków i urządzeń sportowo - rekreacyjnych w zakresie przebudowy ośrodka sportowego Hutnik. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej m.st. Warszawy wydał stanowisko z 29.07,2021 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej w zakresie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym. W dokumentacji powykonawczej zawarto także dokumentację zawierającą dane materiałowe, certyfikaty, wyniki badań, gwarancje, protokoły z pomiarów, dokumenty potwierdzające uprawnienia wykonawców, instrukcje obsługi, decyzje Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego z 26.07.2021 r. zezwalające na eksploatację urządzeń technicznych w wyznaczonym czasie przy aktualnych parametrach określonych w księdze rewizyjnej danego urządzenia.

1. Z uwagi na zakończenie budowy i końcowy odbiór robót z 12.08.2021 r., zwrócono się do SCS AW w sprawie realizacji w okresie rękojmi i gwarancji, zobowiązań wykonawcy zawartych w § 9 ust. 10 umowy tj.: wykonywania okresowych przeglądów pogwarancyjnych (min. 1 raz w roku) obejmujących wszystkie elementy przedmiotu umowy w zakresie odpowiadającym minimum wymaganiom przeglądów okresowych, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, oraz zawartych w § 9 ust 11 umowy tj.: sezonowych zabiegów pielęgnacyjnych (min. 2 razy w roku) nawierzchni boisk z trawy syntetycznej i trawy naturalnej, zgodnie z instrukcją konserwacji i użytkowania. Według odpowiedzi Dyrektora SCS AW: „Zamawiający planuje, zgodnie z § 9 ust. 10 umowy, zlecić wykonanie przeglądów pogwarancyjnych po zakończeniu sezonu jesiennego, tj. w listopadzie\_2022 r., a zgodnie z § 9 ust. 11 umowy sezonowe zabiegi pielęgnacyjne zostały wykonane w kwietniu 2022 r. Jesienne zostały zamówione i zostaną wykonane w październiku 2022 r." Mając na uwadze, iż od początku okresu odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji do listopada 2022 r. upłynęło ok. 13 m-cy, termin wykonania okresowych przeglądów pogwarancyjnych o których mowa w § 9 ust. 10 umowy, należy uznać za niezachowany.

Na podstawie § 22 ust. 10 regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 zarządzenia oczekuję od Pana w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Jednocześnie, na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia, zobowiązuję Pana Dyrektora do przekazania kopii ww. informacji Dyrektorowi Biura Funduszy Europejskich i Polityki Rozwoju m.st. Warszawy sprawującemu nadzór nad Zarządem Dróg Miejskich oraz Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy nadzorującemu Biuro Funduszy Europejskich i Polityki Rozwoju m.st. Warszawy.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Planowanie terminów okresowych przeglądów pogwarancyjnych w sposób uwzględniający zapisy zawartych umów na roboty budowlane.
2. Zapewnienie większego nadzoru w zakresie prawidłowego prowadzenia dziennika budowy.

DYREKTOR BIURA KONTROLI /-/ Ewa Graniewska

Do wiadomości:

1. Pani Renata Kaznowska Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Pan Janusz Samel Dyrektor Biura Sportu i Rekreacji

1. na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2015 r, póz. 2164, ze zm.) [↑](#footnote-ref-1)
2. na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1986 ze zm.). [↑](#footnote-ref-2)
3. (naruszenie art. 7 ust 1. pzp.). [↑](#footnote-ref-3)
4. na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Pzp. (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 1843 ze zm.) [↑](#footnote-ref-4)
5. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. (Dz. U. z 2018 r. poz. 963 za zm.) [↑](#footnote-ref-5)
6. (tj. Dz.U z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) [↑](#footnote-ref-6)