Warszawa,12.10. 2022 r.

**Znak sprawy:** KW-WIA.1712.47.2022.MLI

**Pani**

**Agata Kapłon**

**Dyrektor**

**Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami**

**w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy**

**ul. Białobrzeska 11**

**02-379 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 (ze zm.), w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zarządzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy (dalej: „ZGN" lub „Zamawiający") w okresie od 11 lipca 2022 r. do 17 sierpnia 2022 r., w zakresie prawidłowości przeprowadzenia remontów lokali komunalnych w 2020 i 2021 r., której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 17 sierpnia 2022 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 (dalej: „Zarządzenie"), przekazuję Pani niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Biuro Kontroli pozytywnie ocenia działania ZGN Ochota w zakresie przeprowadzania remontów lokali komunalnych z uwagami dotyczącymi opóźnionego zamieszczenia ogłoszenia o udzieleniu zamówienia i uzyskania zgody Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy na przekroczenie wartości remontu w przypadku dwóch mieszkań.

W toku kontroli ustalono, iż:

ZGN jest jednostką organizacyjną m.st. Warszawy utworzoną na podstawie uchwały Nr XXXVIII/882/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 września 2004 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy", działającą w formie jednostki budżetowej.

Jednym ze statutowych zadań ZGN jest zarządzanie lokalami tworzącymi zasób mieszkaniowy, w tym organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji nieruchomości[[1]](#footnote-1).

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

1. wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku -4619 szt. w tym 247 pustostanów;
2. wg. stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku - 4617 szt. w tym 244 pustostanów (różnica wynikała z połączenia lokali i przekształcenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy).

W latach 2020 - 2021 wykonano remont w 85 lokalach mieszkalnych, w tym:

1. w 2020 r. - wyremontowano 40 lokali;
2. w 2021 r. - wyremontowano 45 lokali.

Łączny koszt remontów w latach 2020 - 2021 wyniósł - 2 215 889,26 zł, w tym:

1. w 2020 r. - 940 603,08 zł;
2. w 2021 r. - 1 275 285,46 zł.

Średni koszt remontu 1 m[[2]](#footnote-2) lokalu wyniósł:

1. w roku 2020 - 682,09 zł/m2;
2. w roku 2021 - 922,92 zł/m2.

Zarządzeniem Nr 5/2017 Dyrektora ZGN z dnia 29 maja 2017 r.2 przyjęto standard remontu pustostanu lokalu mieszkalnego w zasobach komunalnych ZGN w Dzielnicy Ochota. W standardzie określono warunki sporządzania kosztorysów inwestorskich i ofertowych oraz szczegółowy zakres remontów w tym:

1. zakres robót okołobudowlanych (m.in.: prace demontażowe, malowanie ścian i sufitów, roboty posadzkowe, stolarka okienna i drzwiowa);
2. zakres robót przy instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i gazowych (m.in. instalacja armatury, baterii, wodomierzy, standardy rur i urządzeń sanitarnych);
3. zakres robót elektrycznych (m.in. standard okablowania i gniazd elektrycznych, ochrona przeciwpożarowa).

Uchwałami Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy ustalano dopuszczalną określoną w kosztorysach inwestorskich wartość remontów lokali mieszkalnych, w tym dla kontrolowanego okresu:

1. uchwałą nr 4656/2018 z dnia 26 października 2018 r. dopuszczalną wartość remontu lokalu ustalono na kwotę 1000 zł brutto za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu;
2. uchwałą nr 3313/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r. dopuszczalną wartość remontu lokalu ustalono na kwotę 1300 zł brutto za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu.

W toku kontroli sprawdzono poprawność przeprowadzenia postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie remontów w 7 mieszkaniach komunalnych. Skontrolowano postępowania o numerach referencyjnych:

* DOK/3411/19/2020 przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;
* DOK/3411/9/2021 przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;
* DOK/3411/32/2021 przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego;

i wykonane w ich wyniku roboty budowlane.

Wtoku kontroli stwierdzono następujące uchybienia:

1. W przypadku postępowania nr DOK/3411/19/2020 ogłoszenie o udzieleniu zamówienia opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych po 46 dniach od podpisania umowy, co naruszało art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych[[3]](#footnote-3) [[4]](#footnote-4) [[5]](#footnote-5), zgodnie z którym na zamieszczenie przedmiotowego ogłoszenia wskazano 30 dni.
2. W przypadku postępowania DOK/3411/9/2021 i DOK/3411/32/2021 uchwały Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy zezwalające na przekroczenie wartości remontu 1 m2 mieszkania komunalnego pod adresem »stały podjęte po,

odpowiednio, 42 i 58 dniach od rozpoczęcia procedury przetargowej oraz po 13 i 14 dniach od podpisania umów na wykonanie remontów. Powyższe działanie było niezgodne z § 1 ust. 2 obowiązującej w tamtym okresie uchwały nr 4656/2018 Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy z dnia 26 października 2018 r.[[6]](#footnote-6) oraz z § 6 Zarządzenia Nr 5/2017 Dyrektora ZGN z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie wytycznych w zakresie standardów obowiązujących przy realizacji remontów pustostanów lokali mieszkalnych. Oba ww. przepisy wymagały uzyskania zgody-

w formie uchwały Zarządu Dzielnicy - na przekroczenie wartości remontu 1 m2 mieszkania.

W kontrolowanych przypadkach projekty uchwały wraz ze stosownym uzasadnieniem zostały przekazane przez ZGN do Zarządu Dzielnicy po podpisaniu umów, a wiec bez możliwości bezkosztowego ich rozwiązania w przypadku braku zgody.

1. W przypadku 3 mieszkań[[7]](#footnote-7) przekroczono o dwa dni ustalony w umowie termin na wprowadzenie Wykonawcy na teren remontu. Stwierdzone opóźnienia nie spowodowały przekroczenia określonego w umowie terminu oddania robót przez Wykonawcę.

Podsumowując powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Publikować w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia w terminie określonym w art. 309 ust. 1 ustawy pzp;
2. Występować z wnioskiem do Zarządu Dzielnicy o zgodę na zwiększenie wartości remontu 1 m2 lokalu komunalnego w terminie umożliwiającym wstrzymanie procedury w przypadku braku zgody oraz rozpoczynać procedury udzielania zamówienia publicznego dopiero po jej uzyskaniu;
3. Wprowadzać wykonawców robót budowlanych na teren remontu w terminie określonym w umowie.

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 zobowiązuję Panią do przekazania kopii ww. informacji Pani Aldonie Machnowskiej-Górze - Zastępczyni Prezydenta m.st. Warszawy, Pani Dorocie Stegience - Burmistrzowi Dzielnicy Ochota 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. Pani Dorota Stegienka - Burmistrz Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy;
3. Pan Marek Goluch - Dyrektor Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy.

1. Zgodnie z § 4 ust. 1 lit. b Statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Ochota

   m.st. Warszawy stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXVI11/882/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 września 2004 r. [↑](#footnote-ref-1)
2. W sprawie wytycznych w zakresie standardów obowiązujących przy realizacji remontów pustostanów lokali mieszkalnych. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843. [↑](#footnote-ref-3)
4. Wartość remontu lm2 -1262,79 zł netto przy ustalonej dopuszczalnej wartości 1 m2 w wysokości 1000 zł brutto. [↑](#footnote-ref-4)
5. Wartość remontu lm2 -1538,20 zł netto przy ustalonej dopuszczalnej wartości 1 m2 w wysokości 1000 zł brutto. [↑](#footnote-ref-5)
6. W sprawie określenia dopuszczalnej wartości remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy na terenie Dzielnicy Ochota. [↑](#footnote-ref-6)
7. Dot. umowy Nr GN/OC/85/RB/2020 i lokalów nrr>w ..i - 4 i t 1 oraz umowy

   Nr GN/OC/81/RB/2021 i lokalu przy ul. [↑](#footnote-ref-7)