Warszawa, 06.06.2023 r.

Znak sprawy: KW-WIA.1711.1.2022.MBI

Pan

Piotr Jaworski

Prezes

Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp.z o.o. ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30 01-471 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 jednoosobowej spółce m.st. Warszawy, działającej pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o., ul. Pełczyńskiego 30,01-471 Warszawa, w okresie od 12.12.2022 r. do 01.02.2023 r., w zakresie efektywności realizacji procesów inwestycyjnych, w tym wydatkowania środków finansowych przeznaczonych z budżetu Miasta st. Warszawy na realizację inwestycji prowadzonych przez TBS, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 07.02.2023 r., stosownie do § 39 ust. 1 i 2 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 TBS Warszawa Północ w zakresie efektywności realizacji procesów inwestycyjnych, w tym wydatkowania środków finansowych przeznaczonych z budżetu Miasta st. Warszawy. Konrolą objęto inwestycje przy ul. T. Korzona 101 i ul. Radzymińskiej 61, podczas realizacji których wybudowano łącznie 279 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych.

W kontrolowanym zakresie należy pozytywie ocenić działania Spółki z uwagami dotyczącymi uchybień w zakresie udzielania zamówień publicznych oraz przekazywania po terminie wynikającym z umów rozliczeń dofinansowań otrzymanych z Miasta st. Warszawy oraz uchybień w przypadku jednej inwestycji w zakresie prowadzenia dziennika budowy.

1. Inwestycja przy ul. T. Korzona
   1. Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. T. Korzona zrealizowano w oparciu o decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 27/T/09 z dnia 06.07.2009 r. o warunkach zabudowy, zmienionej decyzją nr ll/T/2012 z dnia 31.07.2012 r. oraz na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 176/T/2015 z dnia 15.09.2015 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Umowę na wykonanie dokumentacji projektowej oraz pełnienie nadzoru autorskiego, zawarto dnia 02.04.2015 r., z firmą pn. Pracownia Projektowa „A i M" Arkadiusz Miśkiewicz, o wartości brutto 405 285,00 zł. Umowa została zmieniona aneksami z dnia 23.08.2017 r. i 28.02.2018 r., które dotyczyły sposobu płatności i wysokości wynagrodzenia. Umowę rozliczono na podstawie faktur VAT wystawionych w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, protokół końcowy oraz protokół nadzorów autorskich, na łączną kwotę brutto 396 397,02 zł.

wartość robót dodatkowych realizowanych na podstawie umowy zawartej z ww. Wykonawcą wyniosła brutto 13 530,00 zł. Łączna wartość środków na wykonanie dokumentacji projektowej inwestycji i nadzory autorskie, wyniosła kwotę brutto 409 927,02 zł.

* 1. Umowę z Wykonawcą robót budowlanych firmą DORBUD S.A. zawarto dnia 25.04.2017 r. o wartości brutto 10 670 000,00 zł. Do umowy wprowadzono zmianę aneksem z 18.07.2017 r. w związku z koniecznością zmiany sposobu zabezpieczenia wykopu i budynków sąsiednich.

W związku z niewywiązywaniem się Wykonawcy z terminu i sposobu realizacji robót, TBS Warszawa Północ zawiadomił Wykonawcę w dniu 06.10.2017 r. o odstąpieniu od umowy. Umowę rozliczono na podstawie faktur VAT wystawionych na podstawie protokołu odbioru częściowego i protokołu inwentaryzacyjnego na łączną kwotę brutto 682 556,60 zł!

* 1. Umowę na dokończenie robót budowlanych z firmą MAR-BUD sp. z o.o. Budownictwo sp. k. zawarto dnia 24.05.2018 r. o wartości brutto 13 463 081,09 zł. Protokół przekazania terenu budowy sporządzono dnia 29.05.2018 r. Do umowy wprowadzono zmiany na podstawie aneksu z dnia 28.02.2019 r. w zakresie robót zamiennych, koniecznych i zaniechanych na kwotę 254 936,04 zł. Wykonawca zrealizował roboty przy udziale Podwykonawców o łącznej wartości[[1]](#footnote-1) brutto 7 333 113,09 zł. TBS Warszawa Północ akceptował umowy z Podwykonawcami oraz posiadał oświadczenia o uregulowaniu ich należności. Według protokołu odbioru roboty zostały wykonane zgodnie z dokumentacją, a jakość robót oceniono jako dobrą. Umowę rozliczono na podstawie faktur VAT wystawionych na podstawie protokołów odbioru częściowego i protokołu końcowego na łączną kwotę brutto 13 718 017,13 zł. Wraz ze środkami wydatkowanymi z tytułu umów na roboty dodatkowe wartość robót wyniosła 13 855 177,13 zł. Przebieg robót realizowanych przez wykonawców opisano w dwóch dziennikach budowy. W dzienniku budowy nr 32/2017 na str. 1 i 2 w pkt. 1,3,4,5 nie stwierdzono wpisów dotyczących: wykonawcy i kierowników robót oraz pełniących nadzór autorski i nadzór budowlany. W dzienniku budowy nr 33/2017, tom ii II na str. ł w pkt. 1, nie stwierdzono wpisu dotyczącego: wykonawcy robót oraz kierownika budowy w sprawie zamknięcia dziennika i jego kontynuacji w następnym tomie. Powyższe było wymagane § 6 ust. 2 i ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.06.2002 r.z Według wyjaśnień TBS Warszawa Północ: „Dziennik budowy nr 32/2017 r. (rozbiórki) znajdujący się w archiwum Spółki został wypełniony w ograniczonym zakresie. (...) Dziennik budowy nr 33/2017 r. tom I i II również zawiera nieliczne braki zapisów formalnych, jednakie organ wydający pozwolenie na użytkowanie (...) nie wniósł uwag do przedłożonego dokumentu oraz nie stanowiło to przeszkody do terminowego zakończenia i przekazania inwestycji do użytkowania."

O zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania zawiadomiono Państwowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie i Państwową Straż Pożarną w m .st. Warszawie. Wymienione organy nie zgłosiły sprzeciwu lub uwag w ustawowym terminie. Pozwolenie na użytkowanie budynku zostało udzielone decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 10.10.2019 r.

Inwestycja przy ul. T. Korzona została zrealizowana na nieruchomości wniesionej przez Miasto st. Warszawa do Spółki TBS Warszawa Północ, jako wkład niepieniężny na podstawie umowy Rep. A nr 1355/2015 z dnia 17.06.2015 r. Wartość nieruchomości określono na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 967 000,00 zł. Wkład pieniężny dla Inwestycji, TBS Warszawa Północ otrzymał na podstawie umowy z dnia 12.12.2016 r. w sprawie udziału Miasta st. Warszawy w kosztach budowy lokali. Miasto przekazało kwotę 11250 000,00 zł, wartość partycypacji Miasta na 1 m[[2]](#footnote-2) lokalu mieszkalnego wyniosła kwotę 4 293,34 zł. W wyniku tej umowy Miasto nabyło prawo zawierania umów najmu 45 lokali mieszkalnych oraz wskazywania najemców z prawem pierwszeństwa do pozostałych 19 lokali.

Dla sfinansowania inwestycji Miasto sŁ Warszawa zawarło w dniu 16.06.2016 r. umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w sprawie objęcia przedsięwzięcia wsparciem finansowym ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych w ustawie z 08.12.2006 r.[[3]](#footnote-3) Bank udzielił wsparcia dla pokrycia części kosztów inwestycji w wysokości 3 706 363,09 zł. na budowę 45 lokali

mieszkalnych.

TBS Warszawa Północ na inwestycję otrzymał kredyt budowlany na podstawie umowy z 8.11.2018 r. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w kwocie 5 600 000,00 zł. Kredyt został wykorzystany na kwotę 3.474.834,25 zł. Według rozliczenia udziału Miasta w kosztach budowy, całkowity koszt Inwestycji wyniósł brutto 15 538 608,37 zł.

W rozliczeniu kredytu dla Banku Gospodarstwa Krajowego koszt nadzoru inwestorskiego wyniósł brutto 323 515,57 zł. Według TBS Warszawa Północ ww. kwota stanowiła sumę za nadzór wewnętrzny realizowany przez pracowników etatowych Spółki w kwocie 299 838,07 zł oraz za nadzór zlecony w branży elektrycznej oraz sanitarnej w kwocie 23 677,50 zł. Zgodnie z § 12 ust. 4 pkt. 1 lit g Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.10.2015 r.[[4]](#footnote-4) do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego zalicza się m.in. koszty czynności wynikających z obowiązków inwestora, w tym koszty nadzoru oraz kierowania budową. TBS Warszawa Północ wyjaśnił, iż Spółka naliczyła

koszt zgodnie z wytycznymi BGK w wartości nie przekraczającej 4 % robót budowlano- montażowych (w przypadku wartości inwestycji nie przekraczającej 20 min zł) jako koszt przygotowania inwestycji w zakresie administracyjnym, formalnym, pozyskania finansowania, nadzoru nad realizacją, rozliczenia, przekazania do użytkowania. Naliczenie kwot nadzoru miało miejsce w maju 2019 r. i sierpniu 2019 r. na podstawie faktur generalnego wykonawcy za roboty budowlane. Suma naliczonego nadzoru inwestorskiego (pełnionego przez pracowników Spółki oraz przez osoby na podstawie zawartej umowy) dla inwestycji przy ul. Korzona stanowiła 3 % wartości robót budowlanych netto."

Zgodnie z § 3 ust 6 ww. umowy w sprawie udziału Miasta st. Warszawy w kosztach budowy lokali, rozliczenie powinno nastąpić w ciągu 10 dni roboczych od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Z uwagi, iż decyzję zezwalającą na użytkowanie budynku wydano dnia 10.10.2019 r., rozliczenie przekazano nie zachowując ww. terminu. Według wyjaśnień TBS Warszawa Północ »Spółka przekazała rozliczenie 25.10.2019 r. wraz z wymaganymi dokumentami, które w toku uzgodnień podlegały korekcie pod kątem wymagań BGK (...) ostatecznie rozliczenie zostało przekazane i przyjęte przez Biuro Polityki Lokalowej dnia 19.05.2020 r."

1. Inwestycja przy ul. Radzymińskiej
   1. Dla nieruchomości przy ul. Radzymińskiej wydano decyzję nr 419/TAR/G8 z dnia 05.12.2008 r. Prezydenta m.st. Warszawy o warunkach zabudowy zmienionej decyzjami z dnia 15.04.2010 r., 19.01.2015 r. i 07.11.2017 r. Projekt budowlany i pozwolenie na budowę zespołu mieszkalno- usługowego z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi został zatwierdzony decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 133/TAR/2016 z dnia 11.04.2018 r. Umowę na opracowanie dokumentacji projektowej i nadzór autorski zawarto dnia 22.05.2017 r. z firmą MARBUD-INWEST projektowanie i Realizacja Inwestycji. Kwota wynagrodzenia wyniosła brutto 1495 680,00 zł.

w tym za nadzór autorski 32 000,00 zł. Do umowy wprowadzono zmiany aneksami z dnia 02.06.2017 r. i 21.11.2017 r., które dotyczyły zwiększenia planowanej ilości lokali i miejsc postojowych, terminu realizacji oraz wynagrodzenia w kwocie brutto 290157,00 zł. Umowę rozliczono na podstawie faktur VAT wystawionych na podstawie protokołów zdawczo- odbiorczych i protokołu końcowego na łączną kwotę brutto 1785 837,00 zł.

* 1. Umowę z wykonawcą robót firmą UN18EP S.A. zawarto dnia 07.02.2019 r. Za wykonanie przedmiotu umowy określono wynagrodzenie w wysokości brutto 67 382 987,02 zł. Do umowy wprowadzono zmiany na podstawie aneksu z dnia 26.03.2019 r. i 25.08.2020 r. w zakresie oznakowania lokali, klatek, pomieszczeń i adresów administracyjnych budynków oraz dodatkowego wynagrodzenia w kwocie brutto 17 012,16 zł. Wykonawca zrealizował roboty przy udziale Podwykonawców o łącznej wartości netto 44 357 954,38 zł. TBS Warszawa Północ akceptował umowy z Podwykonawcami oraz posiadał oświadczenia o uregulowaniu ich należności. Umowa została rozliczona na podstawie faktur VAT wystawionych na podstawie protokołów odbioru częściowego i protokół końcowy na łączna kwotę brutto 67 702 909,18 zł. Realizując inwestycję zawarto z Wykonawcą umowy na roboty dodatkowe z dnia 10.09.2020 r

i 16.11.2020 r., konieczne do prawidłowego funkcjonowania inwestycji, które nie były objęte projektem wykonawczym, na łączną kwotę brutto 302 910,00 zł. Według protokołu odbioru końcowego obiekt odebrano bez uwag, roboty zostały wykonane zgodnie z zakresem umowy i projektem wykonawczym. Przebieg robót opisano w dzienniku budowy tom ł lii o nr 42/2019, nr 279/2019, nr 70/2019.

O zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania zawiadomiono Państwowego Inspektora Sanitarnego w m.st. Warszawie i Państwową Straż Pożarną w m.st. Warszawie. Wymienione organy nie zgłosiły sprzeciwu iub uwag w ustawowym terminie. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy w dniu 29.09.2020 r. wydał zaświadczenie uprawniające do użytkowania budynku.

* 1. Inwestycję przy ul. Radzymińskiej zrealizowano na nieruchomości oddanej przez Miasto st. Warszawa na podstawie umowy z 09.12.2016 r. Rep A nr 3138/2016 w użytkowanie wieczyste na rzecz TBS Warszawa Północ. Strony umowy określiły wartość przedmiotu umowy, na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 10 300 000,00 zł.

Wkład pieniężny dta inwestycji, TBS Warszawa Północ otrzymał na podstawie umowy z dnia 08.12.2016 r. w sprawie udziału m.st Warszawy w kosztach budowy lokali mieszkalnych w kwocie 29.000.000,00 zł. Według umowy i aneksów planowano wybudowanie 215 lokali mieszkalnych, w tym jednego na cele pieczy zastępczej o powierzchni użytkowej 233 m2. Miasto nabyło prawo do dysponowania 207 lokalami mieszkalnymi i 1 lokalem na cele pieczy zastępczej. TBS Warszawa Północ uzyskał prawo do dysponowania pozostałymi 7 lokalami. TBS Warszawa Północ na inwestycję otrzymał kredyt budowlany ria podstawie umowy nr 19/6349 z 30.12.2019 r. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w ramach programu - Społeczne Budownictwo Czynszowe, do kwoty 41.400.000,00 zł., stanowiącej maksymalnie 80 % kosztów przedsięwzięcia.

Zgodnie z rozliczeniem TBS Warszawa Północ, koszt inwestycji wyniósł brutto 70 278 922,21 zł.

W wyniku realizacji wybudowano 215 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych oraz 170 miejsc parkingowych. Udział Miasta w inwestycji wyniósł ogółem kwotę 29 000 000,00 zł. Ww. kwota na realizację tej inwestycji została wydana na budowę lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc postojowych i zagospodarowanie terenu. Kwota zobowiązania kredytowego z Banku Gospodarstwa Krajowego wyniosła 41278 922,21 zł. Koszt wybudowania lokali mieszkalnych wyniósł 56104 885,26 zł, oraz lokali użytkowych 9 451932,49 zł. (w tym koszt 1 m2 lokalu użytkowego to 5.358,19 zł). Koszt wybudowania miejsc postojowych w garażu podziemnym wyniósł 4 526 042,46 zł.

Koszt nadzoru inwestorskiego w rozliczeniu kredytu dla Banku Gospodarstwa Krajowego wyniósł brutto 654189,98 zł. Wymieniona kwota, według TBS Warszawa Północ stanowiła sumę za nadzór wewnętrzny realizowany przez pracowników etatowych Spółki w kwocie 520 734,98 zł oraz za nadzór zlecony w branży elektrycznej oraz sanitarnej w kwocie 133 455,00 zł. Zgodnie z § 12 ust. 4 pkt 1 lit. g Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.10.2015 r.[[5]](#footnote-5) do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego zalicza się m.in. koszty czynności wynikających z obowiązków inwestora, w tym koszty nadzoru oraz kierowania budową. TBS Warszawa Północ wyjaśnił, iż „(...) Spółka naliczyła koszt zgodnie z wytycznymi BGK w wartości nie przekraczającej 3 % robót budowlano-montażowych (w przypadku wartości inwestycji przekraczającej 20 min zł) jako koszt przygotowania inwestycji w zakresie administracyjnym, formalnym, pozyskania finansowania, nadzoru nad realizacją, rozliczenia, przekazania do użytkowania. Naliczenie kwot nadzoru miało miejsce w okresie od grudnia 2019 r. do listopada 2020 r. na podstawie faktur generalnego wykonawcy za roboty budowlane. Suma naliczonego nadzoru inwestorskiego (pełnionego przez pracowników Spółki oraz przez osoby na podstawie zawartej umowy) dla inwestycji przy ul. Radzymińskiej stanowiła 1% wartości robót budowlanych netto."

W dniu 04.02.2022 r. TBS Warszawa Północ został poinformowany przez Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy o akceptacji przekazanego rozliczenia dofinansowania. Zgodnie z § 5 umowy o dofinansowanie z Miastem st. Warszawa rozliczenie powinno nastąpić w ciągu 30 dni od uzyskania pozwolenia na użytkowanie, które wydano dnia 29.09.2020 r. TBS Warszawa Północ przekazał rozliczenie dnia 09.12.2021 r., tj. 436 dni od dnia pozwolenia na użytkowanie. Według TBS Warszawa Północ: »Rozliczenie inwestycji przy ul. Radzymińskiej zostało przesłane do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m. st. Warszawy (dalej: BPL) po uzgodnieniu wartości i kształtu rozliczenia.(.„) Wraz z przygotowaniem rozliczenia inwestycji trwało procedowanre przez BPL treści aneksu nr 4 do Umowy z m.st. Warszawa, co wydłużyło proces uzgodnień, a tym samym termin przekazania rozliczenia. Potwierdzeniem przyjęcia rozliczenia i podjętych ustaleń jest aneks nr 4 z 10.12.2021 r. do Umowy w sprawie inwestycji przy ul. Radzymińskiej róg Handlowej z dnia 08.12.2016 r. oraz pismo skierowane do Spółki oraz Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, w którym BPL 4 lutego 2022 r. przyjęło przedstawione rozliczenie bez uwag."

1. Postępowania o udzielenie zamówień publicznych

Kontrolą objęto wybrane postępowania o udzielenie zamówień publicznych przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego tj:

* postępowanie nr TBS/PZP/2/2016 - budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. T. Korzona w Warszawie.;
* postępowanie nr TBS/PZP/2/2018 - budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. T. Korzona w Warszawie;
* postępowanie nr TBS/PZP/16/2018 - budowa zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym i miejscami naziemnymi oraz zjazdami przy ulicy Fragment (dawna ulica Handlowa)/ ulicy Radzymińskiej oraz przy ul. Remiszewskiej, na terenie działek nr ew. 117/2 i 120/1 oraz 95/1,92/2 i cz. 78/2 (pod wjazdy), z obrębu 4-10-06 w dzielnicy Targówek m.st. Warszawy;
* postępowanie nr TBS/PZP/26/2018 - budowa zespołu mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym i miejscami naziemnymi oraz zjazdami przy ulicy Fragment (dawna ulica Handlowa)/ ulicy Radzymińskiej oraz przy ui. Remiszewskiej, na terenie działek nr ew. 117/2 i 120/1 oraz 95/1, 92/2 i cz. 78/2 (pod wjazdy), z obrębu 4-10-06 w dzielnicy Targówek m.st. Warszawy - drugie postępowanie;

3.1. W postępowaniu TBS/PZP/2/2016 w odpowiedzi na pytania Wykonawców (będącej integralną częścią SIWZ) udzielonej w dniu 13.01.2017 r. wskazano nazwy własne tj. STOPTER i ATLAS CERAMIT DR 20 lub SN 20 gr. 2 mm nie dopuszczając możliwości zaoferowania rozwiązań „równoważnych", tj. nie zastosowano się do przepisu art. 29 ust. 3 ustawy pzp2004[[6]](#footnote-6) (aktualnie art. 99 ust. 4 ustawy pzp[[7]](#footnote-7)), który stanowi, iż zamówienia nie można opisywać przez wskazanie znaków towarowych, chyba, że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i Zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny". W opinii Urzędu Zamówień Publicznych : „Zamawiający narusza ustawę Pzp jeżeli, mimo, że istnieją sposoby opisania przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, opisuje go poprzez wskazanie na znak towarowy lub wskazanie innych parametrów przesądzających o wyborze konkretnej marki." Jak wyjaśnił TBS Warszawa Północ cyt.: „... w SIWZ w opisie przedmiotu zamówienia, Zamawiający zawarł informację, że dopuszcza rozwiązania równoważne. Udzielając odpowiedzi na pytanie Wykonawcy posłużył się nazwami własnymi STOPTER i ATLAS CERAMI f, materiałami które występują zarówno w projekcie budowlanym oraz projekcie wykonawczym (w części opisowej projektów) jako materiały przykładowe z podanym opisem równoważności. Z informacji Dyrektora Działu Technicznego wynika, że Zamawiający przyjął, że odpowiedzi na pytania Wykonawców stają się częścią SIWZ w tym opisu przedmiotu zamówienia i zapisy o równoważności zawarte w projektach stanowią również integralną część tych odpowiedzi."

Brak możliwości zastosowania produktów równoważnych może stanowić naruszenie zasady uczciwej konkurencji natomiast brak wskazania możliwości zastosowania materiałów równoważnych w przygotowanych odpowiedziach do SIWZ może wskazywać na niezachowanie odpowiedniej staranności podczas udzielania odpowiedzi na pytania do SIWZ.

1. Z postępowań o numerach TBS/PZP/2/2016, TBS/PZP/2/2018 sporządzono protokoły

o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, w których m.in.: jest brak daty zatwierdzenia, podano błędną datę zakończenia prac komisji przetargowej, zatwierdzenie protokołu przez osoby pełniące funkcję Kierownika Zamawiającego nastąpiło około miesiąca wcześniej niż dokonano ostatniego wpisu w protokole. Powyższe może wskazywać na niezachowanie odpowiedniej staranności podczas przygotowywania dokumentów z postępowania.

1. W postępowaniu nr TBS/PZP/2/2018, TBS/PZP/16/2018 Kierownik Zamawiającego

wymagane art. 17 ust. 2 ustawy pzp2004 jedynie jako członek komisji przetargowej.

W postępowaniu TBS/PZP/16/2018 Kierownik Zamawiającego

oświadczenie wymagane art. 17 ust. 2 ustawy pzp2004 jedynie jako członek komisji przetargowej.

Brak wskazania na oświadczeniach wszystkich funkcji pełnionych przez dane osoby w postępowaniu może wskazywać na prowadzenie dokumentacji postępowania bez zachowania odpowiedniej staranności.

1. W dokumentacji z postępowania nr TBS/PZP/16/2018 przedstawionej do kontroli brak było oświadczeń wymaganych art. 17 ust. 2 ustawy pzp2004

{wyjaśnił TBS Warszawa Północ cyt.: „Spółka wyjaśnia, że zgodnie z wiedzą i oświadczeniem Pana Grzegorza Janczarka- ówczesnego Członka Zarządu będącego ' jednocześnie Kierownikiem Zamawiającego,

zgodnie z art. 17 ust. 2 Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1986).

Brak oświadczeń w przekazanej do kontroli dokumentacji może wynikać z brakowania w procesie archiwizacji dokumentów, w przypadku których upłynął 4-letni termin przechowywania dokumentów, wynikający z przepisów pzp."

1. Postępowanie nr TBS/PZP/2/2016 zostało także skontrolowane przez Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych. W czasie kontroli Prezes UZP stwierdził następujące naruszenia:

- art. 89 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 7 ust. 1 i 3 ustawy pzp2004, poprzez zaniechanie odrzucenia ofei ty Wykonawcy DORBUD SA, która zawierała nieprawidłową stawkę podatku VAT w zakresie wyburzenia i rozbiórki istniejącej zabudowy.

Oferty złożone przez Wykonawców zawierały różne stawki podatku VAT (3 oferty 8% i 23%,

1 oferta - 8%, 1 oferta — nie wskazano stawki podatku VAT).

W trakcie oceny ofert TBS Warszawa Północ wezwał Wykonawców o wyjaśnienia w zakresie zastosowanej stawki podatku VAT. Wszyscy wykonawcy przedstawili i uzasadnili zastosowanie stawek podatku VAT. Według Zamawiającego w sposób pozwalający sądzić o prawidłowości zastosowanych stawek podatku VAT. TBS Warszawa Północ nie dokonał odrzucenia żadnej oferty ze względu na błędnie zastosowaną stawkę podatku VAT. Wybrany Wykonawca DORBUD SA zastosował dwie stawki podatku VAT przy wycenie przedmiotu zamówienia - 8% VAT do robót budowlanych związanych z budynkiem, w tym do wyburzenia i rozbiórki istniejącej zabudowy, wykończenia ścian zewnętrznych istniejącego budynku oraz do części robót sanitarnych i elektrycznych, natomiast 23% VAT do pozostałych robót.

Oferta DORBUD SA została uznana za najkorzystniejszą, i zawierała zastosowaną w zakresie robót rozbiórkowych 8% stawkę podatku VAT( tj. 125.025,91 zł netto).

Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług dostawa, budowa, remont, modernizacja, termomodemizacja czy przebudowa obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym opodatkowana jest podatkiem VAT w wysokości 8%. W zakresie tym zgodnie orzecznictwem[[8]](#footnote-8) nie mieści się rozbiórka obiektu budownictwa mieszkalnego.

W związku z odwołaniem wniesionym przez Wykonawcę MAR-BUD Sp. z. o.o. w sprawie zaniechania odrzucenia oferty Wykonawcy DORBUD S.A. ze względu na fakt, iż cena ofertowa Wykonawcy DORBUD SA. zawierała nieprawidłową, obniżoną stawkę podatku VAT w zakresie wyburzenia i rozbiórki istniejącej zabudowy Zamawiający ostatecznie nie ustalił, która stawka podatku jest stawką prawidłową. Zamawiający w odpowiedzi na ww. odwołanie uwzględnił w całości zarzuty postawione w odwołaniu, następnie ze względu na odrzucenie odwołania przez Krajową Izbę Odwoławczą (odwołanie dotyczyło innych czynności niż określone w art. 180 ust. 2 ustawy pzp2004) Zamawiający unieważnił uznanie odwołania z uwagi na fakt, że zainicjowane przez MAR-BUD Sp. z. o.o. postępowanie odwoławcze zostało formalnie zakończone bez rozstrzygnięcia co do istoty sprawy.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, iż zaniechanie prawidłowej oceny zastosowania stawek podatku VAT doprowadziło do wyboru oferty, która powinna zostać odrzucona na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 6 ustawy pzp2004, gdyż zawierała nieprawidłową, obniżoną stawkę podatku VAT, w zakresie wyburzenia i rozbiórki istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że Zamawiający naruszył art. 89 ust, 1 pkt 6 ustawy pzp2004. T8S Warszawa Północ dokonał wyboru oferty, która winna zostać odrzucona ze względu na zawierającą cenę obliczoną z zastosowaniem nieprawidłowej stawki podatku VAT, co wskazuje, że ww. naruszenie miało wpływ na wynik przedmiotowego postępowania.

- Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 28.12.2015 r. w sprawie średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawą przeliczania wartości zamówień publicznych w zw. z art. 35 ust. 3 ustawy pzp2004 poprzez błędne przeliczenie wartość szacunkowej zamówienia w euro.

Wartość szacunkowa przedmiotowego zamówienia została określona w dniu 30.06.2016 r. na kwotę 16.064.847,57 zł oraz przeliczona jako równowartość kwoty 3.848.199,37 euro. Średni kurs złotego w stosunku do euro w tym czasie wynosił 4,1749 zł. Błędnie zatem przeliczono wartość szacunkową zamówienia w euro, która powinna wynosić 3.847.959,85 euro.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

1. Prowadzenie dzienników budowy/rozbiórki dla realizowanych inwestycji z należytą starannością oraz w sposób zgodny z przepisami określonymi w prawie budowlanym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
2. Wskazywanie w rozliczeniach kosztów realizacji inwestycji, zwłaszcza w zakresie nadzoru inwestorskiego, nazw poszczególnych pozycji, które będą odpowiadały zakresowi czynności wykonanych w ramach poniesionych kosztów;
3. Dotrzymywanie terminów rozliczania inwestycji zapisanych w umowach w sprawie udziału Miasta st. Warszawy w kosztach budowy lokali;
4. Zachowanie należytej staranności przy udzielaniu wyjaśnień do SWZ w zakresie OPZ, tj. nie używanie nazw własnych zgodnie z art 99 ust 4 ustawy pzp;
5. Zachowanie należytej staranności przy sporządzaniu protokołu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, zwłaszcza w zakresie dat wykonywania poszczególnych czynności w postępowaniu;
6. Zobowiązanie osób wykonujących czynności związane z przygotowaniem lub przeprowadzeniem postępowań o udzielenie zamówień, do każdorazowego składania oświadczeń, o których mowa w art. 56 ust. ustawy pzp i przechowywania ich

z dokumentacją przetargową;

1. Zachowanie należytej staranności przy sprawdzaniu ofert złożonych przez wykonawców w postępowaniu i w przypadku występowania ustawowych przesłanek odrzucenia oferty;
2. Przeliczanie wartości postępowania zgodnie z obowiązującym kursem euro podanym

w obwieszczeniu prezesa Urzędu Zamówień Publicznych o nowych progach unijnych i średnim kursie euro.

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 wykoi zystaniu uwag zawartych w wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń/wniosków pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY /-/ Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pani Aldona Machnowska - Góra - Zastępczyni Prezydenta m.st. Warszawy;
2. Pan Tomasz Bratek - Zastępca Prezydenta m .st. Warszawy;
3. Pan Łukasz Górnicki - Dyrektor Biura Ładu Korporacyjnego Urzędu m.st. Warszawy;
4. Pan Marek Goluch - Dyrektor Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy

1. wg. danych przekazanych na dzień 16.07.2019 r.. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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 ze zm.) [↑](#footnote-ref-2)
3. Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, i domów dlo bezdomnych tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 833, ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 29 lipca 2009 r. i rozpoiządzenia ministra Infrastruktury i Budownictwa z 26 lutego 2016 r. [↑](#footnote-ref-3)
4. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania [↑](#footnote-ref-4)
5. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania [↑](#footnote-ref-5)
6. ustawa Prawo zamówień publicznych z dnia 29.01.2004 r. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843. [↑](#footnote-ref-6)
7. ustawa Prawo zamówień publicznych z dnia 11.09.2019 r. L)z, U. z 2021 г. рог. 1129. [↑](#footnote-ref-7)
8. sygn. I Sa/Gd 1162/16 [↑](#footnote-ref-8)