

Protokół nr 12./2025

**z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Mieszkowicach
w dniu 29 sierpnia oraz 4 września 2025 roku.**

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Mieszkowicach zgodnie z planem pracy na 2025 rok przyjętym uchwałą Nr VII/74/2025 Rady Miejskiej w Mieszkowicach z dnia 31 stycznia 2025 roku przeprowadziła kontrolę w zakresie analizy wybranej inwestycji. Kontrolą objęto zadania pn. GP.271.4.2021 Przebudowa i rozbudowa budynku przedszkola samorządowego w Mieszkowicach oraz GP.271.5.2023 Dokończenie przebudowy i rozbudowy budynku przedszkola samorządowego w Mieszkowicach.

W dniu 29 sierpnia 2025 roku kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna w składzie:

1. radna Katarzyna Gręda - przewodnicząca komisji
2. radna Maria Spirzak - wiceprzewodnicząca komisji
3. radna Aneta Kwiek - członek komisji
4. radny Konstanty Michałowski - członek komisji
5. radny Mateusz Srokowski - członek komisji

W dniu 4 września 2025 roku kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna w składzie:

1. radna Katarzyna Gręda - przewodnicząca komisji
2. radna Maria Spirzak - wiceprzewodnicząca komisji
3. radna Aneta Kwiek - członek komisji
4. radny Mateusz Srokowski - członek komisji

Kontrolę przeprowadzono na podstawie pisemnego upoważnienia z dnia 19 sierpnia 2025 roku, zgodnie z określonym w nim zakresem.

Czas trwania kontroli w dniu 29 sierpnia 2025 roku, od godz. 9:30 do godz. 13:30

Czas trwania kontroli w dniu 4 września 2025 roku, od godz. 8:30 do godz. 11:00

W trakcie kontroli informacji udzielała pani Daria Kocza Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska.

W toku kontroli przeanalizowano dokumentację z przebiegu realizacji ww. inwestycji.

Zadanie GP.271.4.2021 Przebudowa i rozbudowa budynku przedszkola samorządowego w Mieszkowicach zrealizowano w trybie podstawowym, bez przeprowadzenia negocjacji w oparciu o art. 275 pkt 1) ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, kryteria oceny ofert, wymagania związane z realizacją, terminy, warunki udziału w postępowaniu oraz projektowane postanowienia umowy zostały określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia. Otwarcie ofert nastąpiło w dniu 24 czerwca 2021 roku o godz. 9:30. Zgodnie z informacją z otwarcia ofert w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna oferta złożona przez Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna. Przewidziany w SWZ zakres robót obejmował: Roboty rozbiórkowe, roboty ziemne, roboty murowe, wykonanie fundamentów, wykonanie stropów, pokrycie stropodachu, wykonanie posadzek, wykonanie tynków, montaż okien, drzwi, wykonanie elewacji, instalacja kanalizacji deszczowej, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja wodociągowa, instalacja hydrantowa, instalacja c.o., wykonanie wentylacji, roboty elektryczne, remont schodów wejściowych, utwardzenie nawierzchni kostką betonową. W dniu 13.07.2021 roku podpisano umowę GP.271.4.2021 z terminem zakończenia robót do 31.10.2022 roku. W dniu 26.07.2021 roku nastąpiło przekazanie placu budowy, rozpoczęcie prac potwierdzono protokołem rozpoczęcia robót z dnia 02.08.2021 roku. Przedstawiono harmonogram rzeczowo finansowy na okres 30.07.2021 do 31.10.2022 roku.

W dniu 16.03.2022 roku podpisano aneks do umowy z dnia 13.07.2021 roku waloryzujący wynagrodzenie wykonawcy.

Fakturą nr 1/09/2021 z dnia 2.09.2021 roku dokonano I płatności wynagrodzenia wykonawcy wysokości 222 499,50 zł. Zgodnie z załączonym do faktury protokołem odbioru częściowego potwierdzono 15% wykonania prac budowlanych/zakupu materiałów budowlanych.

Kolejnych płatności dokonano w dniu 29.11.2021 roku (faktura nr 3/11/2021 w wysokości 460 960,51 zł.), w dniu 4.02.2022 roku (faktura 1/02/2022 kwota 341 730 zł.) oraz w dniu 09.05.2022 roku (faktura nr 1/05/2022 w kwocie 318 493,20 zł.) do każdej faktury dołączono protokół odbioru częściowego robót.

W dniu 26.09.2022 roku wykonawca Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna przedłożył kosztorys robót dodatkowych na kwotę 44 845, 98 zł.

Pismem z dnia 24.10.2022 roku wykonawca Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna zwrócił się do Gminy Mieszkowice z prośbą o przedłużenie terminu wykonania zamówienia. Jako powody opóźnienia w realizacji zamówienia wykonawca wskazywał niesprzyjające warunki atmosferyczne oraz wydłużenie czasu dostaw materiałów budowlanych spowodowane pandemią COVID-19.

W dniu 21.10.2022 roku podpisano aneks nr 2 do umowy z dnia 13.07.2021 roku zatwierdzający zakres robót dodatkowych oraz zmieniający termin zakończenia inwestycji na dzień 31.12.2022 roku do aneksu dołączono protokół konieczności.

W dniu 24.11.2022 roku podpisano aneks do umowy z dnia 13.07.2021 roku zwiększający wynagrodzenie wykonawcy o kwotę 44 845,98 zł i aktualizujący harmonogram rzeczowo – finansowy.

Pismem z dnia 13.12.2022 roku wykonawca Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna ponownie zwrócił się do Gminy Mieszkowice o przesunięcie terminu wykonania zadania do dnia 31.07.2023 roku wskazując ponownie te same powody opóźnienia realizacji zamówienia. Pismem z dnia 29.12.2022 roku Gmina Mieszkowice

odmówiła przedłużenia wykonania wzywając jednocześnie wykonawcę do terminowego wykonania przedmiotu umowy, pod rygorem naliczenia kar umownych. Dnia 25.01.2023 roku wystosowano do wykonawcy wezwanie do wykonania umowy do dnia 31.03.2023 roku z rygorem odstąpienia od umowy. Na dzień 25.01.2023 wysokość kar umownych wyniosła 37500 zł. W dniu 01.03.2023 roku Gmina Mieszkowice wystosowała do wykonawcy wezwanie do zapłaty kar umownych za 60 dni opóźnienia w wysokości 90 000 zł. Pismem z dnia 03.04.2023 roku Gmina Mieszkowice odstąpiła od umowy zawartej z Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna, wzywając jednocześnie wykonawcę do wypłaty wynikającej z umowy opłaty za odstąpienie od umowy z winy wykonawcy w wysokości 10% wartości zamówienia tj. 240 278,29 zł.

W dniu 05.04.2023 roku pracownicy Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska oraz Inspektor Nadzoru Włodzimierz Mazur przeprowadzili inwentaryzację robót w toku, co udokumentowano protokołem załączając dokumentację fotograficzną. Koszt powykonawczy określono na kwotę 1854 591,61 zł. Na wniosek Zakładu Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna od całości zobowiązania względem Gminy Mieszkowice w wysokości 240 278,29 zł. odtrącono kwotę 78 420,59 zł. odpowiadającą określonej przez wykonawcę wartości materiałów budowlanych pozostawionych na placu budowy. W dniu 09.02.2025 roku Gmina Mieszkowice wezwała Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna do zapłaty kwoty 161 857, 70 zł. z tytułu odstąpienia od umowy wraz z odsetkami.

Zadanie GP.271.5.2023 Dokończenie przebudowy i rozbudowy budynku przedszkola samorządowego w Mieszkowicach zrealizowano w trybie podstawowym, bez przeprowadzenia negocjacji w oparciu o art. 275 pkt 1) ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, kryteria oceny ofert, wymagania związane z realizacją, terminy, warunki udziału w postępowaniu oraz projektowane postanowienia umowy zostały określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia. Otwarcie ofert nastąpiło w dniu 19 maja 2023 roku o godz. 9:30. Zgodnie z informacją z otwarcia ofert w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna oferta złożona przez Handel Usługi-Ogólnobudowlane „DUO” Grzegorz Walkiewicz Ul. Mieszka I 42 74-505 Mieszkowice. na kompleksowym dokończeniu przebudowy i rozbudowy obiektu po odstąpieniu z winy wykonawcy od umowy na roboty budowlane z dotychczasowym wykonawcą tj. na wykonaniu wszelkich pozostałych do wykonania robót budowlanych, dostaw i usług w zakresie i standardzie wynikającym z załączonej do SWZ dokumentacji projektowej. Przewidziany w SWZ zakres robót budowlanych obejmował kompleksowe dokończenie przebudowy i rozbudowy obiektu po odstąpieniu z winy wykonawcy od umowy na roboty budowlane z dotychczasowym wykonawcą tj. na wykonaniu wszelkich pozostałych do wykonania robót budowlanych, dostaw i usług w zakresie i standardzie wynikającym z załączonej do SWZ dokumentacji projektowej. W dniu 05.06.2023 roku podpisano umowę GP.271.5.2023 z terminem zakończenia robót do 05.12.2023 roku. W dniu 05.06.2023 roku nastąpiło przekazanie placu budowy. Przedstawiono harmonogram rzeczowo finansowy na okres 05.06.2023 do 30.11.2023 roku.

W dniu 18.07.2023 roku wykonawca zgłosił częściowe zakończenie robót. Inspektor Nadzoru, kierownik budowy oraz Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska dokonali częściowego odbioru robót, co udokumentowano protokołem z dnia 25.07.2023 roku. Płatność wynagrodzenia wykonawcy nastąpiła w 2 turach: w dniu 01.08.2023 roku (faktura nr 17/08/2023 w kwocie 701 999,20 zł.) oraz 01.09.2023 (faktura 24/09/2023 w kwocie 701 999,20 zł.) do każdej faktury dołączono protokół odbioru częściowego robót.

Pismem z dnia 07.11.2023 roku Dyrektor Przedszkola Samorządowego w Mieszkowicach poinformowała Burmistrza Mieszkowic o konieczności przeprowadzenia pilnych napraw dachu w realizowanej inwestycji. W dniu 04.12.2023 roku firma DUO Grzegorz Walkiewicz zawnioskowała o przedłużenie terminu wykonania inwestycji o 1,5 m-ca. Dokonano zmiany umowy na podstawie art. 144 ust. 1 Ustawy prawo zamówień publicznych z uwagi konieczność usunięcia wady w dachu.

Pismem z dnia 22.11.2023 roku Burmistrz Mieszkowic wezwał poprzedniego wykonawcę tj. Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna do usunięcia wady związanej z powstawaniem przecieków z dachu w wybudowanym pomieszczeniu nr 3. Wykonawca ustalił termin oględzin miejsca wystąpienia wady na dzień 19.12.2023 roku, którego nie dotrzymał. W dniu 03.01.2024 Gmina Mieszkowice ponownie wezwała Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna do usunięcia wady. Za pośrednictwem pełnomocnika Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna poinformował Gminę Mieszkowice, że przeprowadzenie oględzin miejsca wady jest niemożliwe ze względu na panujące warunki atmosferyczne. W oparciu o długoterminową prognozę pogody, w dniu 27.02.2024 roku ponownie wezwano ZUB Elżbieta Nazimek do usunięcia wady w terminie do 18.03.2024 roku. Z uwagi na brak reakcji ZUB Elżbieta Nazimek, pismem z dnia 10.04.2024 roku Gmina Mieszkowice poinformowała, że wadę usunie firma DUO a kosztami obciążona zostanie firma Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna.

Zespół w składzie Inspektor Nadzoru Inwestorskiego – Włodzimierz Mazur, Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska – Daria Koczan, właściciel firmy DUO – Grzegorz Walkiewicz sporządził opinię techniczną określającą przyczyny powstania wady tj. niestaranne, niezgodne ze sztuką budowlaną wykonanie robót budowlanych – dekarских, które nie zostały zgłoszone do odbioru. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego określił termin technologiczny potrzebny na usunięcie wady do dnia 14.06.2024 roku i koszt wysokości 69 439,81 zł.

Sporządzono protokół konieczności nr 1 z dnia 27.05.2024 roku, w dniu 11.06.2024 roku podpisano aneks do umowy z dnia 05.06.2023 roku (z datą obowiązywania od 05.12.2023 roku zatwierdzający koszt usunięcia wady dachu w kwocie 69 439,81 zł oraz zmieniający termin realizacji zadania do dnia 14.06.2024 roku.

W dniu 14.06.2024 roku zgłoszono zakończenie budowy. W protokole z rozpoczęcia odbioru robót z dnia 21.06.2024 roku stwierdzono 17 usterek, określono termin ich usunięcia do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Po otrzymaniu od wykonawcy informacji o usunięciu usterek, w dniu 30.12.2024 roku Inspektor Nadzoru Inwestorskiego stwierdził, że 6 usterek nie zostało usuniętych. W dniu 12.02.2025 roku stwierdzono usunięcie usterek i określono termin odbioru końcowego.

Po wykonaniu zaleceń KPPSP w Gryfinie, decyzją z dnia 08.08.2025 nr PINB.5121.5-4.2025.RS uzyskano pozwolenie na użytkowanie przebudowanego i rozbudowanego budynku Przedszkola Samorządowego w Mieszkowicach.

Wypłacono wykonawcy ostatnią transzę wynagrodzenia w wysokości 936 001,60 zł (faktura nr 2/08/2025 z dnia 08.08.2025 roku oraz wynagrodzenie za usunięcie wady dachu w wysokości 69 439,81 zł.

W toku kontroli pani Daria Koczan poinformowała, że w ramach cesji Umowy Gwarancji i należytego wykonania umowy, usunięcia wad lub usterek nr 280000185760 z dnia 12.07.2021 roku do gwaranta zostanie wysłane wezwanie do zapłaty kwoty 34 173,00 zł., w związku z wystąpieniem wady w wykonaniu prac budowlanych – dekarских. (dot. Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna).

Ze względów organizacyjnych, z uwagi na fakt, że zgodnie planem pracy Komisji Oświaty, Kultury, Sportu, Opieki Zdrowotnej i Opieki Społecznej w dniu 26 sierpnia 2025 roku przeprowadzono kontrolę w budynku Przedszkola Samorządowego w Mieszkowicach, aby nadmiernie nie dezorganizować pracy placówki, Komisja Rewizyjna odstąpiła od oględzin rozbudowanego budynku przedszkola.

Zadania pod nazwą Przebudowa i rozbudowa budynku przedszkola samorządowego w Mieszkowicach oraz Dokończenie przebudowy i rozbudowy budynku Przedszkola Samorządowego w Mieszkowicach miały charakter planowany, ich realizacja miała na celu zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców polegających na poprawie warunków opieki i wychowania przedszkolnego dzieci. Postępowanie przeprowadzono na podstawie przepisów określających zasady zamówień publicznych.

Na podstawie przeprowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna RM w Mieszkowicach wyciągnęła następujące wnioski:

1. Wysokość gwarancji należytego wykonania umowy przez Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna wynosi 34 173,00 zł. co stanowi 49 % kosztów poniesionych na naprawę wady powstałej z powodu nienależytego wykonania robót przez Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna. W analizowanej dokumentacji brak dowodów podjęcia przez Gminę Mieszkowice środków mających na celu odzyskanie kosztów usunięcia wady powstałej w wyniku nienależytego wykonania robót.
2. Brak postępowania egzekucyjnego w stosunku do firmy Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna w celu wyegzekwowania kary umownej za odstąpienie od umowy z winy wykonawcy.

3. W analizowanej dokumentacji nie stwierdzono protokołów utylizacji odpadów budowlanych (zgodnie z Rozdziałem V pkt 5 lit. e SWZ). Wykonawca dostarczył oświadczenie, które nie wyczerpuje wymaganych przepisami prawa o ochronie środowiska, informacji o sposobie postępowania z powstałymi w wyniku realizacji inwestycji odpadami budowlanymi. Brak odpowiednich dokumentów uniemożliwia rzetelną weryfikację sposobu postępowania z powstałymi odpadami i budzi wątpliwości co do prawidłowego zagospodarowania odpadów, szczególnie że odpowiedzialności za powstałe odpady nie przeniesiono także na inwestora.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna RM w Mieszkowicach wnosi o:

1. Przedstawienie dokumentów potwierdzających egzekucję roszczeń od firmy Zakład Usług Budowlanych Elżbieta Nazimek ul. Zielona 15 74-500 Chojna z tytułu pokrycia kosztów usunięcia wady oraz kosztów odstąpienia od umowy z winy wykonawcy. W przypadku odstąpienia od dochodzenia zobowiązań Komisja Rewizyjna wnosi o szczegółowe wyjaśnienie powodu i podstawy prawnej tej decyzji.
2. Przedstawienie dokumentacji z BDO określającej sposób postępowania z odpadami powstałymi w trakcie realizacji ww. inwestycji.

Komisja wnosi o przesłanie kopii dokumentów na adresy mailowe członków Komisji do dnia 31.12.2025 roku lub przygotowanie dokumentacji i określenie terminu, w którym radni mogą zapoznać się z dokumentacją w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mieszkowicach.

Podpis Kierownika Kontrolowanej jednostki


BURMISTRZ
Krzysztof Tkacz

Podpisy członków komisji

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, które otrzymują:

1. Kierownik jednostki kontrolowanej
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Mieszkowicach
3. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Mieszkowicach

Kierownik kontrolowanej jednostki ma prawo w terminie 14 dni od otrzymania protokołu, odnieść się na piśmie do jego treści.