



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 10 września 2010 r.

**Pani
Gabriela Lipczyńska
Dyrektor
Miejskiego Zarządu
Budynków Mieszkalnych
w Świętochłowicach**

LKA-4112-03-02/2010/S/10/005

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach, zwanym dalej „MZBM”, w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi i gospodarki remontowej w latach 2008-2009.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 23 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Dyrektor niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie z nieprawidłowościami działalność MZBM w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi, natomiast negatywnie ocenia prowadzenie gospodarki remontowej.

Powyzszą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

1. MZBM przydzielał lokale mieszkalne stosując uchwałę Rady Miejskiej z 28 listopada 2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy² oraz przepisy wewnętrzne MZBM.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Uchwała nr XXXIX/312/2001z dnia 28 listopada 2001 r. ze zm., zwana dalej „uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali” lub „uchwałą”.

Badając 51 z 419 spraw o przydział lokali mieszkalnych w latach 2008-2009 stwierdzono, że wszystkie lokale przyznano zgodnie z ww. uchwałą.

W 38 przypadkach (74,5 %) na przydział lokalu mieszkalnego oczekiwano do roku od dnia złożenia wniosku, a w pozostałych sprawach (13) od dwóch do 5 lat³. W 76 % przypadków MZBM prowadził ewidencję ilości osób, którym pokazano proponowany lokal. Dla pozostałych 24 % nie prowadzono takiej ewidencji, z tym że dotyczyło to lokali przyznanych osobom wymagającym pilnego wykwaterowania, z uwagi na stan techniczny dotychczas zajmowanego mieszkania, zgodnie z kryteriami przyjętymi w uchwale w *sprawie zasad wynajmowania lokali* (np.: w przypadku nieprzyjęcia pięciu ofert zawarcia umowy, zgodnych z wnioskiem lub braku zainteresowania lokalami do remontu, przez osobę oczekującą na taki lokal w okresie 12 miesięcy od daty zarejestrowania wniosku, podlega ona skreśleniu z rejestru).

Zarządzeniem Dyrektora MZBM z 2 listopada 1995 r. w *sprawie trybu zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych*⁴ uregulowano zasady publikacji informacji o wolnych lokalach, w tym przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy. Zgodnie z jego zapisami wykazy wolnych mieszkań i lokali do remontu należy zamieszczać na tablicy ogłoszeń Zakładu i aktualizować raz na miesiąc. Ustalono natomiast, iż stosowana w MZBM praktyka była odmienna. Informacje o wolnych lokalach do remontu udostępniano dwa razy w tygodniu, natomiast informacje o pozostałych wolnych lokalach (tzw. do zasiedlenia i socjalnych) nie były publikowane⁵. W ocenie NIK zarządzenie powyższe nie było w pełni przestrzegane i nie gwarantowało rozwiązań umożliwiających szeroki dostęp do ww. informacji w pełnym zakresie, w tym nie uwzględniało, np. możliwości ich publikacji na stronie internetowej lub w siedzibach Administracji Domów Mieszkalnych.

2. W badanej próbie, 36 zawartych umów najmu (70,6 %) dotyczyło lokali do remontu na koszt przyszłego najemcy. Koszty remontu dokumentowano zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora MZBM z 29 lipca 2002 r. w *sprawie stosowania jednolitego systemu zaliczania kosztów remontów wykonywanych przez przyszłych najemców*⁶, a okres zwolnienia z czynszu i zastosowane obniżki czynszu były zgodne z obowiązującymi regulacjami.

³ 7 wniosków zrealizowano w ciągu 2 lat, 3 w ciągu 3 lat, 1 w ciągu 4 lat i 2 w ciągu 5 lat

⁴ Nr 13/95

⁵ Informacje o mieszkaniach do zasiedlenia były proponowane osobom oczekującym wg kolejności wynikającej z rejestracji wniosku o przydział mieszkania.

⁶ Nr 6/2002

Jednocześnie stwierdzono, że w 14 przypadkach, przydzielając lokal mieszkalny, nie pobrano od najemców lub współnajemców oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub w przypadku posiadania takiego tytułu – oświadczenia o zobowiązaniu do opuszczenia i wymeldowania z dotychczas zajmowanego lokalu. Oświadczenie stanowiło formę weryfikacji warunku określonego w Rozdziale I pkt 13 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, zgodnie z którym *najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić na rzecz mieszkańców Świętochłowic, którzy nie są najemcami lub współnajemcami mieszkalnych lokali komunalnych, spółdzielczych, prywatnych oraz właścicielami lokali bądź budynków mieszkalnych, a także na rzecz mieszkańców przekazujących do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal.*

W MZBM osoby wnioskujące o przydział lokalu, które spełniały warunki do uzyskania prawa pierwszeństwa najmu lokalu wg obowiązujących w mieście kryteriów, określonych w Rozdziale II pkt. 2 uchwały, wpisywano m.in. do rejestru osób oczekujących na lokal „do remontu”. Natomiast wnioski osób nieuprawnionych do korzystania z przywileju pierwszeństwa ewidencjonowano w rejestrze oczekujących na lokal „do dużego zakresu remontu”, bowiem zgodnie z pkt. 15 Rozdziału II, w przypadku braku zainteresowania lokalem osób korzystających z przywileju pierwszeństwa, mieszkanie można wynająć każdemu, kto wyrazi nim zainteresowanie⁷. Zastrzeżenia NIK budzi jednak brak określenia zasad i przesłanek kwalifikowania lokali mieszkalnych do tzw. „dużego zakresu remontu”, zwłaszcza brak szacunkowej wyceny prac przesądzających o charakterze remontu. Decyzje w tym zakresie podejmowano w MZBM uznaniowo, co zdaniem NIK narusza zasady przejrzystości postępowania i równości podmiotów w procesie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Stwierdzono bowiem, że w 5 przypadkach komisja przetargowa (licytacja stawki czynszu) wycofała z przetargu lokale, z uwagi na jak podano „zakres remontu”, który wynosił odpowiednio dla lokali: 5.459,15 zł, 7.045,44 zł, 15.427,97 zł, 6.232,97 zł i 5.948,60 zł, po czym pierwsze cztery lokale wynajęto, zobowiązując najemców do przeprowadzenia remontu, w tym za kwotę ponad 15.000 zł, zaś lokal, w którym wartość kosztorysu wyniosła 5.948,60 zł wyłączono z wykazu lokali „do remontu” z uwagi na, jak uzasadniono, „zakres prac remontowych przekraczających możliwości ewentualnego przyszłego najemcy”.

Nadto, kwalifikowanie lokali „do dużego zakresu remontu” w konsekwencji prowadziło do nieobejmowania ich planem remontów, nawet przy niskim koszcie. Zdaniem NIK,

⁷ Jeśli jest mieszkańcem gminy i posiada stałe źródło dochodów za okres co najmniej 6 miesięcy.

przerzucanie ciężaru wykonania remontu na najemców, którzy nie spełniali kryteriów pierwszeństwa prowadziło do sytuacji, w której osoby uprzywilejowane, tj. w głównej mierze o niskich dochodach, z uwagi na brak możliwości finansowych wykonania remontu, nadal nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. Przeprowadzając licytacje stawki najmu lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², MZBM stosował obowiązujące przepisy w tym zakresie, tj. Zarządzenie Prezydenta Miasta Świętochłowice w sprawie przetargów na najem lokali mieszkalnych i użytkowych⁸. Zbadano 7 licytacji stawek czynszowych, dotyczących 5 lokali mieszkalnych, tj. wszystkie przeprowadzone w latach 2008-2009. Stwierdzono uchybienia obowiązującej procedury, polegające na niezamieszczeniu obwieszczenia o przetargu w prasie lokalnej lub w Świętochłowickiej Telewizji Miejskiej oraz niezłożenie przez uczestników przetargów pisemnych oświadczeń o przyjęciu informacji, o możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Stanowiło to naruszenie odpowiednio: pkt I.6 b tiret 3 oraz pkt II.1 tiret 7 Regulaminu organizowania przetargów w formie licytacji ustnej na najem lokali mieszkalnych.

Równocześnie NIK ocenia negatywnie gospodarkę remontową MZBM.

W latach 2008-2009, w wyniku rozstrzygnięcia postępowań o udzielenie zamówień publicznych w trybie przetargu nieograniczonego, MZBM zawarł 51 umów na wykonanie prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych o łącznej wartości 6.361.919,53 zł. Zbadano 11 umów zrealizowanych na łączną kwotę 2.897.186,65 zł, zawartych na podstawie pięciu postępowań przeprowadzonych w 2008 r. (na kwotę 690.489,52 zł) i trzech w 2009 r. (na kwotę 2.206.697,13 zł) dotyczących robót wykonywanych w budynkach komunalnych oraz łącznie pięciu umów na roboty dodatkowe o wartości 132.435,48 zł w 2008 r. oraz 36.257,67 zł w 2009 r.

NIK ocenia negatywnie przygotowanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych na wykonanie prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych i sposób ich prowadzenia oraz realizację robót i sposób ich rozliczania.

1. MZBM posługiwał się projektami budowlanymi i wykonawczymi, przedmiarami robót, kosztorysami inwestorskimi oraz specyfikacjami technicznymi, których zapisy były wewnątrznie sprzeczne, niespójne bądź niezaktualizowane.

⁸ Nr 352/07

W przypadku remontu budynku kotłowni przy ul. Sienkiewicza 3 w Świętochłowicach⁹, bez zastrzeżeń przyjęto opracowany przez biuro projektowe projekt budowlany i kosztorys inwestorski, które nie obejmowały wykonania projektu i montażu aparatury kontrolno-pomiarowej (AKP) dla kotłowni, pomimo że w specyfikacji technicznej, sporządzonej przez to samo biuro¹⁰ - na podstawie której zamawiający winien opisać przedmiot zamówienia na roboty budowlane zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹¹ (Pzp) - określono, że dokumentacja techniczna powykonawcza węzła ciepłowniczego powinna zawierać dokumentację koncesyjną na urządzenia podlegające zgłoszeniu do Urzędu Dozoru Technicznego (UDT). Ponadto, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 9 lipca 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń ciśnieniowych¹², warunkiem koniecznym dla uzyskania decyzji zezwalającej na eksploatację urządzenia ciśnieniowego było dołączenie do zgłoszenia kotłowni do UDT instrukcji jej obsługi wraz ze schematem. Konsekwencją przyjęcia projektu i kosztorysu niespójnego ze specyfikacją techniczną było zlecenie wykonawcy zamówienia dodatkowego na kwotę 40.630,39 zł, obejmującego wykonanie projektu i montaż AKP wraz z robotami towarzyszącymi pozwalającymi na jej użytkowanie.

Pomimo że od daty sporządzenia kosztorysu inwestorskiego do ogłoszenia przetargu upłynął rok, nie zaktualizowano żadnej jego pozycji, a samo „sprawdzenie” dokonane przez inspektora nadzoru MZBM w świetle niewyeliminowania różnic pomiędzy specyfikacją techniczną a kosztorysem, NIK ocenia jako działanie nierzetelne.

Ustalono również, że w przypadku remontu dachu w budynku przy ul. Sienkiewicza 3¹³ nie ujęto w przedmiarze robót i kosztorysie inwestorskim właściwej liczby warstw papy przeznaczonej do usunięcia, pomimo iż w projekcie budowlanym i wykonawczym zapisano, że dach jest zabudowany trzema jej warstwami. W konsekwencji udzielono zamówienia dodatkowego na kwotę 1.025,56 zł¹⁴, którego część stanowiła rozbiórka warstwy papy.

⁹ Postępowanie 30/TT08. Zamówienia udzielono konsorcjum Hydroterm na kwotę 205.199, 61 zł.

¹⁰ stanowiącej następnie załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia

¹¹ Dz.U. z 2007 r., Nr 223, poz.. 16 55 ze zm.

¹² Dz. U. z 2003 r. Nr 135, poz.1269

¹³ Postępowanie TT/14/08

¹⁴ Koszt: 420,61 zł – rozbiórka papy, 604,95 zł – zdeponowanie na wysypisku.

Należy podkreślić, że czynności związane z weryfikacją dokumentacji wykonywali inspektorzy nadzoru inwestorskiego, którym MZBM w umowie o pracę lub umowie cywilnoprawnej nie przypisał tych obowiązków.

Niepodjęcie przez ówczesnego Dyrektora MZBM działań zapewniających właściwą weryfikację dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych, kosztorysów oraz przedmiarów robót, skutkowało w obu ww. przypadkach, zawarciem przez MZBM umów na zamówienia dodatkowe z naruszeniem przepisu art. 67 ust.1 pkt 5 lit. b Pzp, bowiem część robót w nich ujętych była możliwa do przewidzenia na etapie poprzedzającym ogłoszenie przetargów i zawarcie z wykonawcami umów dotyczących realizacji zamówień podstawowych.

Ponadto stwierdzono, że w 18 kosztorysach inwestorskich (na 39 sporządzonych do objętych badaniem postępowań przetargowych), nie podano dat ich opracowania, co uniemożliwiało ustalenie spełniania przez te dokumenty wymogu określonego w art. 35 ust.1 Pzp, polegającego na określeniu wartości zamówienia na roboty budowlane nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem wszczęcia postępowania lub nie wcześniej niż 3 miesiące w przypadku usług bądź dostaw.

2. NIK negatywnie ocenia nieodrzućenie, na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 2 Pzp, oferty złożonej przez J. S. prowadzącego Zakład Ogólnobudowlany KOC-BUD w Świętochłowicach, w przetargu na malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Dworcowej 26¹⁵ (wartość zamówienia 22.217,48 zł netto), której treść nie odpowiadała SIWZ. Przedmiotowa oferta obejmowała jednokrotne malowanie farbą olejną powierzchni metalowych pełnych, szpachlowanych jednokrotnie, podczas gdy kosztorys inwestorski (książka przedmiarów) przewidywał dwukrotne malowanie tych powierzchni. Zatem komisja przetargowa nierzetelnie oceniła spełnianie warunków stawianych w przetargu wykonawcom, wskutek czego nie skierowała do byłego Dyrektora MZBM wniosku o odrzucenie oferty KOC-BUD, do czego zobowiązywały komisję również zasady udzielania zamówień publicznych określone w załączniku do zarządzenia wewnętrznego nr 11/2007 Dyrektora MZBM z 28 grudnia 2007 r.

Ponadto, w pięciu na osiem badanych postępowań przetargowych stwierdzono, niezgodność składów komisji przetargowych ze składami wyznaczonymi zarządzeniami wewnętrznymi ówczesnego Dyrektora MZBM. W pracach komisji przetargowych uczestniczyły bowiem osoby, które nie były powołane do stałego składu

¹⁵ Postępowanie TT/15/08, zadanie nr IV. Umowę z J. S. podpisano łącznie na realizację zadania nr IV i V za cenę 41.134,64 zł.

zespołów i jednocześnie nie występowały w charakterze rzeczoznawców. W wyniku rozstrzygnięcia ww. przetargów¹⁶ zawarto umowy na kwotę 3.166.736,59 zł.

Natomiast w jednym postępowaniu¹⁷ (o wartości 187.227,86 zł) MZBM nie wywiązał się z obowiązku określonego w art. 12 ust. 3 pkt. 1 Pzp, polegającego na zamieszczeniu na stronie Urzędu Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia i przechowywania dowodu jego zamieszczenia.

3. NIK ocenia negatywnie realizację zamówienia publicznego na remont dachu w przebudowywanym budynku przy ul. Sienkiewicza 3 w Świętochłowicach¹⁸, a w szczególności sposób nadzorowania przez MZBM prawidłowości wykonania i prowadzenia robót budowlanych, m.in. w zakresie przestrzegania przez uczestników procesu budowlanego przepisów powszechnie obowiązujących oraz postanowień specyfikacji technicznych i postanowień umownych.

Podczas wykonywania ww. zamówienia nieodbierano robót zanikających i podlegających zakryciu, co było przewidziane w § 2 ust. 3 lit. b oraz § 10 ust. 1 umowy nr 67/2008 z dnia 7 sierpnia 2008 r. zawartej z E. C., prowadzącym Zakład Remontowo-Budowlany EDGAS w Chorzowie. Nieodebranie ww. robót było sprzeczne z zapisami zawartymi w pkt 8.2. specyfikacji technicznej wykonania robót. Zgodnie z ww. dokumentami wykonawca był zobowiązany do zgłoszenia w dzienniku budowy gotowości *do odbioru wszelkich robót ulegających zakryciu lub zanikowych* oraz *do informowania inspektora nadzoru o terminie odbioru tych robót*, zaś odbiór należało przeprowadzić niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia o tym fakcie inspektora nadzoru.

Jak ustalono, Dziennik budowy (tom I-III) nie zawierał wpisów potwierdzających fakt zgłoszenia przez wykonawcę inspektorowi nadzoru inwestorskiego robót zanikających i podlegających zakryciu oraz korespondujących z nimi wpisów dokonanych przez inspektora nadzoru, dotyczących odbioru ww. robót. Brak udokumentowania odbioru prac zanikających i podlegających zakryciu był sprzeczny z § 6 ust. 3 i ust.5 w związku z § 2 rozporządzenia 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*¹⁹, zgodnie z którymi dziennik budowy jest przeznaczony do

¹⁶ Postępowania: 30/TT/08, 14/TT/08, 8/TT/09, 33/TT/09, 46/TT/09.

¹⁷ Postępowanie 31/TT/08.

¹⁸ Postępowanie 14/TT/08.

¹⁹ Dz. U. z 2002 r. Nr 108, poz.953

rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania, wg zachodzącej kolejności, a każdy wpis powinien być opatrzony datą i podpisem osoby go dokonującej oraz osoby potwierdzającej zapoznanie się z jego treścią.

Stwierdzono również, że odbiór robót branżowych (instalacyjnych) prowadziła osoba nie wpisana do Dziennika budowy, co naruszało § 6 ust. 2 cyt. wyżej rozporządzenia, zgodnie z którym w dzienniku budowy inwestor zamieszcza m.in. imię i nazwisko osób sprawujących kierownictwo budowy i robót budowlanych, nadzór inwestorski, a osoby te potwierdzają podpisem i datą przyjęcie powierzonych im obowiązków.

Za prowadzenie dziennika budowy odpowiedzialny był kierownik budowy, natomiast za nadzór nad robotami ogólnobudowlanymi odpowiedzialny był inspektor nadzoru inwestorskiego, a za nadzór i organizację pracy pracowników Działu Technicznego MZBM odpowiadał kierownik tego działu.

NIK negatywnie ocenia udzielenie przez byłego Dyrektora MZBM zamówienia dodatkowego na wykonanie robót dekarских, na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 5 lit. b Pzp, tj. zawarcie z E. C. umowy nr 29/2009 w dniu 10 marca 2009 r. na wykonanie prac dodatkowych na dachu budynku przy ul. Sienkiewicza 3 w okresie od 10 – 31.03.2009 r. za wynagrodzeniem 73.854,82 zł.

W toku kontroli ustalono, że Dziennik budowy nie zawierał żadnych wpisów potwierdzających wykonywanie prac na dachu przy ul. Sienkiewicza 3 w marcu 2009 r. wymienionych w kosztorysie ofertowym na roboty dodatkowe. Fakt nie prowadzenia w ww. okresie robót przez firmę EDGAS i całkowitego ukończenia remontu dachu w grudniu 2008 r. - na podstawie umowy 67/2008 z dnia 7 sierpnia 2008 r.²⁰, za realizację której MZBM zapłacił firmie 205.119,88 zł. - potwierdzili w zeznaniach inspektor nadzoru inwestorskiego oraz kierownik budowy²¹. NIK podkreśla, że w związku z nierzetelnym prowadzeniem dokumentacji budowy, m.in. w zakresie nieodbierania robót zanikających lub ulegających zakryciu, MZBM nie posiadał możliwości weryfikacji poprawności i faktycznego stopnia realizacji zadania. Na podstawie dostępnej dokumentacji i zeznań wykonawcy ustalono natomiast, że łączna wartość robót dodatkowych niewykonanych w marcu 2009 r., a wymienionych

²⁰ Wynagrodzenie z umowy 67/2008 w kwocie 205.119,88 zł brutto, zostało wypłacone przez MZBM wykonawcy w całości do dnia 6 lutego 2009 r.

²¹ Kierownik budowy zeznał, że wszystkie roboty wymienione w kosztorysie na roboty dodatkowe zostały wykonane do dnia 31.12.2008 r., „poza nielicznymi drobnymi robotami” – bez wskazania tych robót i ich wartości.

w kosztorysie ofertowym na roboty dodatkowe i ujętych w fakturze wykonawcy z dnia 23 marca 2009 r., wyniosła co najmniej 19.108,62 zł²². E. C. zeznał, iż wg niego w marcu 2009 r. wykonano w całości lub w części prace o wartości 23.744,52 zł²³. Realizacja tych prac nie została jednak w żaden sposób udokumentowana.

Tym samym protokołem odbioru końcowego z dnia 23 marca 2009 r. - podpisanym przez wykonawcę, a ze strony MZBM przez inspektora nadzoru inwestorskiego i kierownika budowy - potwierdzono wykonanie robót objętych umową nr 29/2009 z 10 marca 2009 r. niezgodnie ze stanem faktycznym, a MZBM wypłacił firmie EDGAS 73.854,82 zł.

Odpowiedzialność za powstałe nieprawidłowości, z racji zajmowanego stanowiska, ponosili były Dyrektor MZBM, kierownik działu technicznego, inspektor nadzoru inwestorskiego oraz kierownik budowy.

4. Stwierdzono również, że zgodnie z umową nr 11/2009 z 30 stycznia 2009 r. na wykonanie ścianek działowych, sufitów podwieszanych oraz posadzek w budynku przy ul. Sienkiewicza 3 w Świętochłowicach²⁴, uzgodnienia zmiany terminu odbioru robót powinno nastąpić w formie pisemnego aneksu do umowy, podczas gdy dokonano tego w protokole odbioru końcowego robót.

NIK ocenia jako działanie niegospodarne nienaliczenie przez MZBM kar umownych na kwotę 2.086,50 zł dla wykonawcy ww. umowy (K. K. Przedsiębiorstwo. Wielobranżowe „KOZBUD” w Świętochłowicach), pomimo zakończenia przez niego robót z 13 dniową zwłoką.

W pięciu objętych badaniem umowach na roboty budowlane i w trzech umowach na roboty dodatkowe określono formę płatności za wynagrodzeniem ryczałtowym, z zastrzeżeniem, że wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie. Nadto w umowach wpisano, iż przez roboty dodatkowe rozumie się roboty nie ujęte w projekcie technicznym, przedmiarze robót lub kosztorysie ofertowym, które okażą się niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia. Dodano także, że: *Za roboty dodatkowe nie mogą być uznane zatem roboty, które były ujęte w projekcie technicznym lub w przedmiarze robót, lecz w ilości mniejszej niż to wynika z późniejszych ustaleń Wykonawcy.*²⁵

²² Koszty bezpośrednie, tj. bez narzutów.

²³ Koszty bezpośrednie, tj. bez narzutów.

²⁴ Postępowania TT/46/09

²⁵ Umowy: nr 129/2009 z 24 września 2009 r. (379.276,67 zł), nr 11/2009 z 30 stycznia 2009 r. (470.799,99 zł), nr 55/2008 z 10 lipa 2008 r. (51.807,53 zł), nr 119/2008 z 23 października 2008 r. (205.199,61 zł), nr 147/2008 z

W świetle powyższego zastrzeżenia NIK budzi zlecenie wykonania części robót dodatkowych dotyczących remontu dachu budynku przy ul. Mickiewicza 4²⁶ oraz robót dotyczących dachu przy ul. Sienkiewicza 3²⁷, gdyż było to sprzeczne z cytowanymi powyżej ustaleniami umownymi.

W pierwszym przypadku na pięć pozycji kosztorysu ofertowego, cztery posiadały taki sam numer KNR jak w kosztorysie inwestorskim, z czego trzy miały większy, a jedna taki sam obmiar, a wartość robót dodatkowych, których MZBM nie był zobowiązany ponieść, wynosiła 9.690,50 zł. Natomiast w drugim przypadku w kosztorysie ofertowym robót dodatkowych znalazło się siedem pozycji, odpowiadających pracom ujętym w kosztorysie inwestorskim, a ich wartość wyceniono i zapłacono w wysokości 12.264,76 zł (netto).

NIK nie kwestionuje konieczności rozszerzania zakresu wstępnie przewidzianych prac w sytuacjach nadzwyczajnych, określonych przepisami Prawa zamówień publicznych, jednakże taka konstrukcja zapisów umownych nie umożliwiała udzielenia zamówień dodatkowych w opisanym powyżej zakresie.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Zapewnienie stosowania jednolitych procedur rozpatrywania wniosków o przydział lokali mieszkalnych.**
- 2. Zaktualizowanie procedur dotyczących publikowania informacji o wolnych lokalach.**
- 3. Wyeliminowanie nieprawidłowości w procesie przydziału lokali mieszkalnych i w przetargach na stawki najmu, polegających na niepobieraniu wymaganych oświadczeń oraz na braku publikacji ogłoszeń w miejscach do tego wskazanych.**
- 4. Zapewnienie rzetelnej weryfikacji dokumentacji projektowej, kosztorysów inwestorskich oraz specyfikacji technicznej wykonania robót.**
- 5. Zwiększenie nadzoru nad prawidłowym działaniem komisji przetargowych prowadzących postępowania o udzielenie zamówień publicznych.**
- 6. Zapewnienie przez MZBM prawidłowego nadzoru prowadzenia i wykonania robót budowlanych, m.in. w zakresie prawidłowego prowadzenia dzienników budowy,**

10 grudnia 2008 r. (40.630,39 zł), nr 65/2008 z 7 sierpnia 2008 r. (41.134,64 zł), nr 67/2008 z 7 sierpnia 2008 r. (205.119,88 zł), nr 29/2009 z 10 marca 2009 r. (73.854,82 zł).

²⁶ Umowa nr 174/2009 z 25 listopada 2009 r. (15.606,28 zł).

²⁷ Umowa nr 29/2009.

przestrzegania przez uczestników procesu budowlanego postanowień specyfikacji technicznych i postanowień umownych.

7. Podjęcie skutecznych działań mających w celu wyegzekwowanie kary umownej w kwocie 2.086,50 zł za nieterminową realizację umowy przez firmę „KOZBUD” w Świętochłowicach.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Dyrektora, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o podjętych działaniach w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Pani prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.