



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR-4112-003-02/2014

S/14/003

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Tekst ujednoczony uwzględniający postanowienia uchwały Komisji Rozstrzygającej Najwyższej Izby Kontroli z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie zastrzeżeń zgłoszonych do wystąpienia pokontrolnego

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

ul. Marszałka J. Piłsudskiego 15/17, 50-044 Wrocław

T +48 71 711 83 00, F +48 71 711 83 50

[lwr@nik.gov.pl](mailto:lwr@nik.gov.pl)

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/14/003 – Realizacja inwestycji budowlanej Gminy Bielawa pn. „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości”.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	Mirosław Perłowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89724 z dnia 25 lutego 2014 r. Krzysztof Kubiak, doradca ekonomiczny, legitymacja służbowa nr 12561 (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Bielawska Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o., ul. Wolności 57, 58-260 Bielawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Aleksander Siódmiak – Prezes Zarządu od 23 kwietnia 2008 r. (dowód: akta kontroli str. 3-7)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie<sup>1</sup> mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność Bielawskiej Agencji Rozwoju Lokalnego Spółka z o.o. w Bielawie w zakresie przygotowania i realizacji Bielawskiego Inkubatora Przedsiębiorczości.

Powyższą ocenę uzasadnia m.in.:

[1] poprawne przygotowanie realizacji Bielawskiego Inkubatora Przedsiębiorczości (dalej: „Inkubator”) w zakresie pozyskania budynku na jego siedzibę oraz zapewnienia finansowania i nadzoru nad jego adaptacją,

[2] zagospodarowanie i wykorzystywanie obiektu Inkubatora zgodnie z przeznaczeniem,

[3] opracowanie regulaminu działania Inkubatora,

[4] egzekwowanie od wykonawcy Inkubatora obowiązków z tytułu udzielonej gwarancji na roboty budowlane oraz kontrolowanie stanu technicznego budynku Inkubatora w okresie jego eksploatacji.

Stwierdzone w toku kontroli **nieprawidłowości** polegały w szczególności na:

[1] wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wybór wykonawcy Inkubatora w sytuacji braku sporządzenia, będącego przedmiotem odrębnego opracowania (zleconego przez Urząd Miejski w Bielawie), projektu budowlanego zasilania Inkubatora w energię elektryczną, co skutkowało nieobjęciem tych robót zamówieniem publicznym, w pierwszym, unieważnionym postępowaniu pomimo że ich wykonanie było niezbędne do prawidłowej realizacji Inkubatora i oddania go do eksploatacji;

[2] udzieleniu wykonawcy Inkubatora (w drodze aneksu do umowy podstawowej) zamówienia publicznego na wykonanie dodatkowych robót budowlanych w trybie zamówienia z wolnej ręki w oparciu art. 67 ust. 1 pkt 5

<sup>1</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>2</sup> (dalej: ustawa pzp), mimo że roboty dodatkowe nie spełniały wymogu określonego w tym przepisie, tj. nie były niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia podstawowego, a ich wykonanie nie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia;

[3] udzieleniu zamówienia publicznego o wartości 50 tys. zł brutto na wykonanie placu manewrowego i parkingu z kostki brukowej przy obiekcie Inkubatora bez zastosowania, obowiązującego w Bielawskiej Agencji Rozwoju Lokalnego Spółka z o.o. w Bielawie, regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 14 tys. euro.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego**

#### **1. Utworzenie, cele i zadania Bielawskiej Agencji Rozwoju Lokalnego Spółka z o.o. w Bielawie**

Opis stanu  
faktycznego

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Bielawy z dnia 16 grudnia 1997 r. w dniu 31 marca 1998 r. utworzone zostało Bielawskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bielawie, przekształcone w dniu 1 lutego 2008 r. w Bielawską Agencję Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Bielawie (dalej: „BARL” lub „Spółka”). Jedynym udziałowcem BARL jest Gmina Bielawa. Według umowy Spółki jej misją jest prowadzenie działań zmierzających do rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Bielawa oraz zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Celami Spółki jest tworzenie sprzyjających warunków ekonomicznych, budowa infrastruktury technicznej niezbędnej dla rozwoju mikro, małych i średnich przedsiębiorstw oraz pozyskanie nowych inwestorów ze szczególnym ukierunkowaniem na tworzenie nowych miejsc pracy, pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania programów gospodarczych i inwestycyjnych, tworzenie sprzyjających warunków dla nowych inwestycji, wzmocnienie potencjału gospodarki Gminy Bielawa. Innymi celami Spółki są: zaspokajanie potrzeb mieszkańców związanych z ogrzewaniem i ciepłą wodą<sup>3</sup>, dystrybucja i sprzedaż wody oraz energii elektrycznej, promocja Gminy Bielawa.

Organami spółki były: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza, Zarząd Spółki, który ponosił odpowiedzialność za sprawne wykonywanie zadań Spółki oraz wytycznych i uchwał Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników. Kompetencje poszczególnych organów Spółki określał szczegółowo Statut Spółki, a w sprawach nim nieunormowanych Kodeks spółek handlowych<sup>4</sup>.

Realizację Inkubatora Gmina Bielawa powierzyła BARL, będącej instytucją otoczenia biznesu, prowadzącą działalność w zakresie zgodnym z celami i zadaniami Inkubatora.

Na dzień 1 stycznia 2010 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 5.775,5 tys. zł, a kapitał zapasowy 582,1 tys. zł. Kapitał BARL został w całości objęty przez Gminę Bielawa i był w latach 2010-2013 zwiększany w drodze wnoszenia przez Gminę Bielawa aportów rzeczowych w postaci działek gruntów oraz

<sup>2</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.

<sup>3</sup> Spółka jest m.in. właścicielem sieci ciepłowniczej o długości ponad 10 km, dostarczając energię ciepłą na terenie miasta Bielawy m.in. do szkół i przedszkoli, obiektów: użyteczności publicznej, wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowej (największy odbiorca).

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 15 czerwca 2000 r., Dz. U. z 2013 r., poz. 1030 ze zm.

posadowionych na nich budynków Inkubatora i Dolnośląskiego Inkubatora Art-Przedsiębiorczości (odrębna inwestycja realizowana przez BARL w latach 2012-2013), a także wkładów pieniężnych<sup>5</sup>. Na koniec 2013 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 18 352,5 tys. zł, a kapitał zapasowy 393,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 3-22, 8-21, 90-121, 131-132, 651-717, 718-732)

## Ocena cząstkowa

Opis stanu  
faktycznego

Najwyższa Izba Kontroli, mając na uwadze cele i zadania BARL, ocenia pozytywnie pozyskanie przez nią zadania realizacji Inkubatora.

## 2. Przygotowanie Spółki do budowy Inkubatora

1. Uchwałą nr 1/2010 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BARL z dnia 24 marca 2010 r. wyrażona została zgoda na realizację projektu pn. „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości” o wartości 8 400 000 zł. W uchwale tej zapisano m.in., że projekt przewiduje dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 w wysokości 40% kosztów kwalifikowanych oraz, iż koszty Projektu wyniosą 2 800 000 zł w 2010 r i 5 600 000 zł w 2011 r., które w wysokości 6 300 000 zł zostaną pokryte ze środków pochodzących z podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez wykupienie przez wspólników nowych udziałów, a w wysokości 2 100 000 zł z kredytu bankowego.

Środki Gminy Bielawa w łącznej wysokości 6 300 000 zł (2 100 000 zł w 2010 r. i 4 300 000 zł w 2011 r.) z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego BARL, poprzez zakup w tej Spółce nowych udziałów, zostały zabezpieczone uchwałą Nr LVI/4006/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 23 marca 2010 r. w sprawie zmian budżetu gminy na 2010 r. Przedmiotowa uchwała podjęta została jeszcze przed rozstrzygnięciem przez BARL przetargu na wybór wykonawcy robót budowlanych Inkubatora.

Na podstawie podjętych w latach 2010-2012 uchwał Zgromadzenia Wspólników BARL i uchwał Rady Gminy Bielawa, uwzględniających wyniki przetargu, o którym wyżej i zlecone przez Spółkę (wybranemu wykonawcy) roboty dodatkowe związane z budową Inkubatora, o czym w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego, Gmina Bielawa nabyła udziały podwyższające kapitał zakładowy i zapasowy BARL w łącznej wysokości 4 642 700 zł, poprzez wniesienie:

a) wkładu niepieniężnego w postaci aportu:

- prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej na działce nr 293/14 o powierzchni 1 528 m<sup>2</sup>, położonej w Bielawie przy ul. Wolności 24 wraz z prawem własności budynku znajdującego się na tej działce i stanowiącego odrębną nieruchomość o wartości 1 237 000 zł (akt notarialny - Rep. A nr 7633/2010 z dnia 21 października 2010 r.),
- prawa wieczystego użytkowania działki gruntu nr 293/25 o powierzchni 55 m<sup>2</sup> zabudowanej chodnikiem, położonej w Bielawie przy ul. Wolności 24, o wartości 5 700 zł (akt notarialny - Rep. A nr 1902/2011 z dnia 22 marca 2011 r.),

b) wkładu pieniężnego w łącznej wysokości 3 400 000 zł.

BARL uzyskała ponadto poręczenie na lata 2011-2012 przez Gminę Bielawa kredytu w wysokości 1 250 000 zł na realizację Inkubatora (Uchwała Nr I/2/10 Rady Miejskiej Bielawa z dnia 1 grudnia 2010 r.).

<sup>5</sup> Kwestie te opisano szczegółowo w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

2. Protokołem odbioru z dnia 16 marca 2010 r. Prezes Zarządu BARL odebrał jednoosobowo od przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Bielawie (dalej: Urząd Miejski), sporządzoną w grudniu 2008 r. na zlecenie Gminy Bielawa, dokumentację projektową adaptacji budynku przy ul. Wolności 24 na Inkubator. Przedmiotem przekazania był projekt budowlano wykonawczy wraz z kosztorysem inwestorskim, przedmiarami prac i specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych (opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót<sup>6</sup>).

W projekcie tym [a] w poz. dane ewidencyjne, jako Inwestor występowała Gmina Bielawa; [b] w poz. zawartość opracowania wyszczególniono: I. Część formalno-prawną (m.in. zapewnienia, uzgodnienia, opinie), II. Projekt zagospodarowania terenu (opis techniczny, część rysunkowa), III. Projekt architektoniczno-budowlany (opis techniczny i część rysunkowa). Projekt budowlany zawierał jednostronicowe, opieczętowne i podpisane oświadczenia projektantów i sprawdzających z poszczególnych branż, a to z: branży budowlanej (architektura – projektant, architektura – sprawdzający, konstrukcja – projektant, konstrukcja – sprawdzający), branży sanitarnej (instalacja wodno-kanalizacyjna, wentylacja, gaz – projektant oraz instalacja wodno-kanalizacyjna, wentylacja, gaz – sprawdzający), branży elektrycznej (instalacje elektryczne i teletechniczne – projektant oraz instalacje elektryczne i teletechniczne – sprawdzający). Wynikało z nich, iż działając na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>7</sup> (dalej: „Prawo budowlane”), osoby te oświadczyły, że projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

I. W opisie technicznym do Projektu zagospodarowania terenu zapisano m.in., że „kolejną istotną zmianą w zagospodarowaniu działki jest przeprojektowanie podjazdu i parkingu przed budynkiem. Planuje się utworzenie parkingu z 14 miejscami postojowymi, w tym do parkowania dla niepełnosprawnych. Miejsca te są usytuowane prostopadle do budynku. Projektuje się jeden wjazd na parking od ulicy Wolności usytuowany w południowo – wschodniej części działki. Teren przed budynkiem ma zostać wybetonowany kostką z betonu prasowanego, pozostała nieutwardzona nawierzchnia ma być utrzymana jako trawnik z niewielkimi nasadami zieleni”.

II. W opisie technicznym do Projektu architektoniczno-budowlanego zapisano m.in.:

- pkt 1. Dane ogólne, ppkt 1.1. Przeznaczenie obiektu *„Adaptowany obiekt będzie pełnił funkcję inkubatora przedsiębiorczości, gdzie stworzone zostaną warunki do powstania i rozwoju mikro i mini przedsiębiorstw”;*
- pkt 1. Dane ogólne ppkt 1.2. Program użytkowy *„We wszystkich kondygnacjach nadziemnych wydzielone zostaną pomieszczenia produkcyjne dla tzw. produkcji lekkiej typu montownia sprzętu elektronicznego, szwalnia, czy usługowe jak pracownia sitodruku, agencja reklamowa. Obiekt zostanie wyposażony w windę towarowo-osobową (...)*

<sup>6</sup> Według § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129).

<sup>7</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409. ze zm.

Na każdej kondygnacji zaprojektowano (...) pomieszczenia biurowe zarządcy obiektu, jak również sale spotkań i szkoleń. Piwnice pozostawiono do ewentualnego wykorzystania na magazyny surowców i wyrobów gotowych. Ogółem w budynku stworzono możliwość zatrudnienia około 120 osób”;

- pkt 2 Forma architektoniczna „Adaptowany budynek nie zmienia gabarytów zewnętrznych, jedynie w przyziemiu zaprojektowano przedsionek windy towarowo-osobowej, w formie parterowej dobudówki z dachem płaskim. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne i jedna podziemną”;
- pkt 3 Układ konstrukcyjny „ Budynek jest przykryty stropodachem oraz w części frontowej dachem stromym. Komunikacje pionową w budynku zapewniają dwie klatki schodowe zlokalizowane przy ścianach szczytowych oraz winda umieszczona w projektowanym szybie również przy ścianie szczytowej. Nie projektuje się zasadniczej ingerencji w zastany układ konstrukcyjny. W ramach adaptacji projektuje się zwiększenie nośności stropów między parterem a pierwszym piętrem oraz między pierwszym piętrem a drugim, poprzez wymianę wypełnienia między belkami stropowymi. Przewiduje się również wzmocnienie konstrukcji stropodachu;
- pkt 4. Dane konstrukcyjno-materiałowe, ppkt 4.4 Opis stanu istniejącego budynku „Na podstawie oceny stanu technicznego budynku (...), stwierdzono następujący stan techniczny n/w elementów budynku (...). dach, stan techniczny stropodachu ocenia się jako dobry za wyjątkiem miejsc, gdzie pokrycie dachowe jest rozszczelnione. Po odkryciu konstrukcji dachu należy elementy zbutwiałe lub skorodowane wymienić bądź wzmocnić. Strop drewniany nad ostatnią kondygnacją stanowiący część stropodachu wymaga przebudowy na skutek zwiększenia obciążeń projektowanymi warstwami docieplającymi oraz kanałami wentylacji mechanicznej”, ppkt 4.8. Dach „Z uwagi na projektowane odciążenie konstrukcji dachu – istniejące krokwie oraz płatwie drewniane przewiduje się do pozostawienia. Po odkryciu konstrukcji dachu oraz deskowania pełnego, należy zlokalizować elementy skorodowane lub zbutwiałe oraz wymienić je na nowe bądź wzmocnić. W miejscu projektowanego szybu windy osobowej należy kolidujące krokwie wyciąć oraz obsadzić wymiany drewniane zgodnie z rzutem więźby dachowej”, ppkt 4.10. Szyb windy towarowo osobowej „Przy głównej klatce schodowej budynku projektuje się szyb windy wykonany jako oddzielna konstrukcja samonośna. Szyb posadowić należy na gruncie nośnym w poziomie posadowienia budynku istniejącego, po uprzednim rozebraniu posadzki piwnicy oraz wykonaniu wykopu”.
- pkt 10. Charakterystyka energetyczna, ppkt 10.5. Zasilanie w energię elektryczną zapisano, że projektowany budynek Inkubatora zasilany będzie z trafostacji, która jest przedmiotem odrębnego opracowania, z trafostacji poprowadzony będzie WLZ zasilający RG (rozdzielnię główną) zlokalizowana na poziomie -1. Z rozdzielni głównej zasilane będą rozdzielnice piętrowe, dźwig oraz urządzenia wentylacyjne i kotłownia.

Według załączonego do projektu budowlanego Inkubatora rzutu konstrukcji piwnic (rys. nr PB 01 K 01) oraz rzutu konstrukcji parteru (rys. nr. PB 01 K 03) wejście do windy osobowo – towarowej rozpoczynało się na parterze budynku Inkubatora, a zakres projektowanych przebić i wyburzeń dotyczył jedynie kilku miejsc i ścian.

Na ostatniej, 36 str. opisu technicznego do projektu architektoniczno-budowlanego Inkubatora zamieszczony został zapis, że „wykonawcę (kierownika budowy) obowiązują przepisy dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki – zawarte w Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami”.

(dowód: akta kontroli str. 279-296, 1055)

3. Zatwierdzenie projektu budowlanego Inkubatora wraz z udzieleniem pozwolenia na jego budowę, Gmina Bielawa uzyskała decyzją nr 68/2009 z dnia 16 lutego 2009 r. Starosty Dzierżoniowskiego. Pozwolenie to zostało przeniesione na BARL decyzją Nr 194/2010 z dnia 30 marca 2010 r. Starosty Dzierżoniowskiego.

W dniu 28 marca 2011 r. Prezes Zarządu BARL odebrał jednoosobowo od kierownika Referatu Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miejskiego, dokumentację projektową zasilania w energię elektryczną budynku Inkubatora. Projekt budowlany przyłącza energetycznego do budynku Inkubatora obejmujący w szczególności; linię kablową 20 kV, pomieszczenie przeznaczone na stację transformatorową, stację transformatorową z wyposażeniem w budynku Inkubatora, został w grudniu 2010 r. sporządzony na zlecenie Urzędu Miejskiego przez wybranego przez Gminę Bielawa wykonawcę.

W dniu 1 kwietnia 2010 r. BARL skierowała do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego (dalej: „UMWD”) wniosek o dofinansowanie adaptacji budynku przy ul. Wolności 24 w Bielawie na Inkubator, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013, a w dniu 17 września 2010 r. podpisała umowę nr UDA-RPDS.01.04.00-02-011/10-00 z Zarządem UMWD o dofinansowanie Inkubatora. Umowa ta została zawarta przed dokonaniem przez BARL wyboru wykonawcy Inkubatora. W umowie tej całkowitą wartość Projektu pn. „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości” określono na 8 400 000 zł brutto, źródło finansowania Projektu - deklarowany wkład Gminy Bielawa 6 300 000 zł oraz środki własne (kredyt) 2 100 000 zł, planowaną refundację RPO ze środków UE - 2 318 108,85 zł i refundację RPO ze środków budżetu państwa – 409 078,04 zł.

(dowód: akta kontroli str. 528-530, 733-734, 853-882, 884-909)

4. Wyboru osób pełniących funkcję inspektorów nadzoru inwestorskiego BARL dokonała w oparciu o przyjęty w dniu 18 maja 2009 r. w drodze uchwały Zarządu BARL, regulamin udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości 14 tys. euro. W odpowiedzi m.in. na ogłoszone zaproszenie Spółki z dnia 13 października 2010 r. do udziału w postępowaniu o zamówienie na pełnienie nadzoru inwestorskiego budowy Inkubatora, w ustalonym terminie (20 października 2010 r.) wpłynęły cztery oferty, z których trzy obejmowały pojedyncze branże: budowlaną, elektryczną i sanitarną, natomiast czwarta dotyczyła łącznie wszystkich tych branż. Według zatwierdzonego przez Prezesa Zarządu Spółki protokołu z dnia 21 października 2010 r. z procedury udzielenia zamówienia na pełnienie nadzoru inwestorskiego Inkubatora, za najkorzystniejsze uznano dokonanie wyboru trzech odrębnych ofert w zakresie branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej na kwotę łączną 20 tys. zł netto, przy założeniu 8 miesięcznego okresu realizacji zadania inwestycyjnego. Niewybrana oferta przewidywała wykonanie przedmiotu zamówienia za łączne wynagrodzenie

sprawowania nadzoru we wszystkich trzech branżach wynoszące 30,9 tys. zł netto.

Umowy zlecenia z wybranymi inspektorami nadzoru inwestorskiego zawarte zostały przez Prezesa Zarządu Spółki w dniu 25 października 2010 r., w tym z inspektorem branży budowlanej na kwotę 1 450 zł brutto miesięcznie, inspektorem nadzoru sanitarnego (roboty instalacyjne) za wynagrodzeniem 1 400 zł brutto, płatnym po zakończeniu prac przez wykonawcę robót oraz inspektorem nadzoru nad robotami elektrycznymi za wynagrodzeniem 7 000 zł netto, płatnym po zakończeniu prac przez wykonawcę robót. Według zawartych umów do obowiązków inspektorów nadzoru inwestorskiego należało w szczególności:

- reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie stosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
- sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub znikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania
- potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także na żądanie inwestora kontrolowanie rozliczeń budowy,
- wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy dotyczące m.in. wykonania prób lub badań, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- obowiązkowe uczestnictwo w posiedzeniach Rady Budowy w terminie ustalonym przez Zamawiającego po wcześniejszych konsultacjach ze stronami zainteresowanymi.

(dowód: akta kontroli str. 46-54, 135-139)

5. Uchwałą nr 2/2010 r. Zarządu BARL z dnia 19 października 2010 r. został przyjęty podręcznik zarządzania i kontroli Projektu „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości”, zgodnie z którym powołano zespół zadaniowy składający się z Komitetu Monitorującego, którego funkcję przyjął Zarząd Spółki; Koordynatora Projektu w osobie Prezesa Zarządu BARL oraz pracowników Spółki: specjalisty ds. obsługi księgowej i rozliczeń, specjalisty ds. zamówień publicznych oraz specjalisty ds. promocji Projektu. Podręcznik określał zasady i sposób organizacji i zarządzania Projektem ze wskazaniem zadań i obowiązków uczestników procesu realizacji budowy Inkubatora, w tym osób i firm zewnętrznych jak np. inspektora robót budowlano-konstrukcyjnych pełniącego funkcję głównego inspektora nadzoru inwestorskiego, inspektora robót elektrycznych, inspektora robót instalacyjnych. Dla zapewnienia komunikacji i przepływu informacji w Projekcie, przedmiotowy podręcznik przewidywał organizację spotkań kadry zarządzającej Projektem z firmami zewnętrznymi realizującymi Projekt, podając, że „spotkania z wykonawcą robót budowlanych i inspektorami nadzoru zwane „Radą Budowy” odbywać się będą raz w tygodniu, w trakcie których: Wykonawca i inspektorzy nadzoru

*przedstawiają postęp realizacji robót i napotkane trudności, rozstrzygnięte zostaną kwestie sporne, określone zostaną zadania na kolejny okres realizacji Projektu”.*

Do zadań Koordynatora Projektu należało w szczególności: organizowanie pracy zespołu zadaniowego, przygotowywanie dokumentów niezbędnych do podpisywania umów i aneksów z Instytucją Zarządzającą, sporządzanie wniosków o płatność, współpraca z wykonawcami, dostawcami i inspektorami nadzoru, sprawowanie nadzoru nad poprawnością i jakością robót budowlanych i dostaw, dokumentowanie działań w Projekcie i archiwizacja dokumentacji, opisywanie faktur kosztowych i merytoryczna ich akceptacja, przygotowanie protokołów odbioru robót i dostaw, kontrola przepływów finansowych w Projekcie, zatwierdzanie opisu przedmiotu w specyfikacjach, organizowanie rad budowy.

(dowód: akta kontroli str. 23-45)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania BARL w zakresie przygotowania realizacji Inkubatora oraz zapewnienia finansowania i nadzoru nad tą inwestycją.

### **3. Wybór wykonawcy budowy Inkubatora**

Opis stanu  
faktycznego

1. W dniu 13 sierpnia 2010 r. BARL wszczęła postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane związane z realizacją zadania pn. „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości w Bielawie”, z terminem składania ofert do dnia 31 sierpnia 2010 r. do godz. 11<sup>00</sup>. Zgodnie ze sporządzonymi na okoliczność przedmiotowego postępowania przedmiarami i kosztorysami inwestorskimi, wymagany do wykonania zakres robót budowlanych obejmował m.in. pozycję „Zagospodarowanie terenu - parkingi i chodniki”, a w tym wykonanie przed budynkiem Inkubatora placu i zatok postojowych z kostki betonowej „POLBRUK” na powierzchni 1 062,95 m<sup>2</sup> o grubości 80 mm na wartość 102 978,60 zł oraz chodników z kostki betonowej „POLBRUK” na powierzchni 283,19 m<sup>2</sup> o grubości 60 mm na wartość 23 402,82 zł.

W toku uruchomionego postępowania zainteresowani oferenci zgłaszali pisemnie do BARL uwagi w zakresie niejednoznaczności i braków w dokumentacji technicznej oraz, rozbieżności pomiędzy tą dokumentacją a przedmiarami robót, wnosząc w tych kwestiach o udzielenie wyjaśnień i uzupełnień dokumentacji projektowej. Miedzy innymi jeden z zainteresowanych oferentów (Spółka z o.o. z Jawora) pismem z dnia 18 sierpnia 2010 r. zwróciła się do zamawiającego o uzupełnienie dokumentacji technicznej w zakresie zestawienia stolarki okiennej i drzwiowej (m.in. poprzez wskazanie podziałów i sposobu otwierania okien, rodzaju przeszklenia, okuć, zamków, pochwytyków, nawiewników) argumentując, iż w chwili obecnej z istniejącej dokumentacji nie jest możliwa właściwa wycena stolarki; pismem z dnia 19 sierpnia 2010 r. zgłosiła, że szyb windy z windą na rzutach parteru I i II piętra ma wymiary o metr wyższe w obu kierunkach od wymiarów przekrojowych zamieszczonych na rysunku oraz wносиła o uzupełnienie dokumentacji o schematy rozdzielnic; pismem z dnia 23 sierpnia 2010 r. zgłosiła problem rozbieżności co do rodzaju i wydajności central wentylacyjnych pomiędzy rysunkami i przedmiarem robót i brak zaznaczenia na rysunkach ok. 20 klimatyzatorów przewidywanych przedmiarem robót; pismem z dnia 23 sierpnia 2010 r. zwróciła m.in. uwagę na brak w przedmiarze instalacji hydrantowej i hydrantów oraz że ilości umywalek, wpustów, natrysków, WC a także anemostatów, krat

nawiewnych i wywiewnych w przedmiarze robót nie mają odzwierciedlenia w projekcie. Pismo kończyło się zdaniem „Proszę odpowiedzieć co wyceniać: przedmiar czy projekt”. Inny oferent (Zakład Ogólnobudowlany z Bielawy) pismem z dnia 23 sierpnia 2010 r. zgłosił podobne jak poprzedni podmiot zainteresowany przetargiem uwagi w zakresie stolarki drzwiowej i okiennej, wskazał na rozbieżności pomiędzy przedmiarem, a projektem wykonawczym w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, brak danych dźwigu (nośność, typ dźwigu i maszynowni, prędkość, rodzaj odporności ogniowej drzwi).

Według zaakceptowanego przez Prezesa Zarządu BARL protokołu z postępowania o udzielenie zamówienia o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy pzp:

- wartość przedmiotowego zamówienia ustalono w dniu 30 lipca 2010 r. na podstawie kosztorysów inwestorskich na kwotę 4 836 298,69 zł (równowartość 1 259 780,59 euro),
- postępowanie prowadzono w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 40 ustawy pzp,
- postępowanie zostało unieważnione w dniu 25 sierpnia 2010 r., tj. przed upływem terminu składania ofert, na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 7 ustawy pzp,
- powody unieważnienia postępowania „w prowadzonym postępowaniu stwierdzono niemożliwe do usunięcia wady oraz braki dokumentacji technicznej, co uniemożliwia prawidłową wycenę koniecznych do wykonania robót”.

(dowód: akta kontroli str. 300-346, 347-352)

2. Ogłoszeniem z dnia 20 września 2010 r. BARL wszczęła w trybie przetargu nieograniczonego nowe postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wykonawcę robót budowlanych Inkubatora. Sporządzona Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (dalej: „SIWZ”) zawierała: instrukcję dla wykonawców, projekt umowy, szczegółowe specyfikacje techniczne, przedmiar robót, dokumentację techniczną. SIWZ m.in. przewidywała wzmocnienie konstrukcji stropodachu, udzielenie zamówień uzupełniających w zakresie nie więcej niż 50% wartość zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówienia. Określała miejsce i termin składania ofert (w siedzibie Zamawiającego do dnia 5 października 2010 r. do godz. 11<sup>00</sup>), wymagany termin wykonania zamówienia (do dnia 20 czerwca 2011 r.), wymagania i warunki udziału oferentów w postępowaniu (odnośnie wadium, zabezpieczenia należytego wykonania umowy, formy i zawartości oferty, oświadczeń i dokumentów dostarczanych przez oferentów), kryteria wyboru oferty (cena - waga 100%), wzór umowy.

Według zaakceptowanego przez Prezesa Zarządu BARL protokołu z postępowania z dnia 28 października 2010 r. dotyczącego przedmiotowego przetargu:

- wartość przedmiotowego zamówienia ustalona w dniu 5 września 2010 r. na podstawie kosztorysów inwestorskich określona została na kwotę 6 185 860,00 zł (równowartość 1 611 320,66 euro),
- postępowanie prowadzono w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 40 ustawy pzp,

- do upływu terminu składania ofert złożono 10 ofert, wymagane warunki udziału w postępowaniu spełniło 10 oferentów, z postępowania nie wykluczono żadnego z oferentów, żadnej z ofert nie odrzucono,
- bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający podał, że na finansowanie zamówienia zamierza przeznaczyć 7 546 749,20 zł brutto,
- najwyższą liczbę punktów uzyskała oferta firmy budowlanej z Łęczyc (najkorzystniejsza oferta), opiewająca na kwotę 3 807 231,44 zł netto (najwyższa oferowana kwota wykonania zamówienia stanowiła 6 902 511 tys. zł netto).

Według sporządzonych przez Spółkę przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich na oszacowaną wartość tego zamówienia w kwocie 6 185 859,97 zł netto składała się: stacja transformatorowa (180 614,69 zł), roboty sanitarne (902 610,41 zł), roboty elektryczne (388 489,29 zł), roboty budowlane (4 714 145,58 zł).

Przedmiotowe postępowanie nie obejmowało prac budowlanych parkingu przed budynkiem Inkubatora. W projekcie budowlanym, przedmiarze robót i kosztorysie inwestorskim stanowiących elementy dokumentacji projektowej adaptacji budynku Inkubatora, sporządzonej w grudniu 2008 r. dla Gminy Bielawa przez Biuro Obsługi Budownictwa „Architekt” w Dzierżonowie i przekazanej BARL w marcu 2010 r. przez Urząd Miejski, wartość robót budowlanych parkingu Inkubatora określono na 49 180,39 zł, w tym m.in. wykonanie na powierzchni 230,6 m<sup>2</sup> nawierzchni z kostki brukowej betonowej grubości 80 mm.

Z wybranym wykonawcą Spółka w dniu 28 października 2010 r. zawarła umowę nr BARL-RL/BIP-1/2010 na budowę Inkubatora na warunkach ustalonych w przetargu, tj. m.in. za wynagrodzeniem 3 807 231,44 zł, w terminie do 20 czerwca 2011 r. oraz z udzieleniem przez wykonawcę 36-miesięcznej gwarancji przedmiotu umowy. Wykonawca został zobowiązany do wniesienia przed zawarciem umowy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy w kwocie 266,5 tys. zł, co zostało zrealizowane w dniu 18 października 2010 r. w formie gwarancji ubezpieczeniowej.

W § 1 umowy o wykonanie Inkubatora zapisano, że na podstawie przeprowadzonego przetargu nieograniczonego z dnia 5 października 2010 r. zamawiający zleca, a wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości”, na podstawie projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją pozwolenia na budowę Nr 68/09 z dnia 16 lutego 2009 r., przeniesionego decyzją Nr 194/2010 z dnia 30 marca 2010 r. przez Starostwo Powiatowe w Dzierżonowie, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.

(dowód: akta kontroli str. 56-78, 79-87, 222, 425-447, 608-648)

Ustalone  
nieprawidłowości

[1] Wszczynając w dniu 13 sierpnia 2010 r. pierwsze, a w dniu 20 września 2010 r. drugie postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wykonawstwo Inkubatora, Spółka nie była w pełni przygotowana do jego realizacji, bowiem nie posiadała jeszcze dokumentacji projektowej zasilania w energię elektryczną budynku Inkubatora, w tym dokumentacji związanej z przygotowaniem w piwnicy pomieszczenia dla stacji transformatorowej i jej montażem z urządzeniami towarzyszącymi (rozdzielnice, baterie kondensatorów itd.), tj. dokumentacji niezbędnej do wykonania robót z powyższego zakresu, warunkujących funkcjonowanie obiektu i przyjęcie go do użytkowania. Dokumentacja ta w ramach odrębnego opracowania została zlecona przez Gminę Bielawa, odebrana od wykonawcy w grudniu 2010 r.

i w marcu 2011 r. formalnie przekazana BARL. Konsekwencją braku dokumentacji projektowej zasilania w energię elektryczną budynku Inkubatora było nieujęcie przez Spółkę zakresu robót budowlanych i elektrycznych z niej wynikających w pierwszym postępowaniu na wybór wykonawcy Inkubatora. Powtórzone postępowanie na wybór wykonawcy Inkubatora, obejmowało przewidywany do wykonania zakres prac związanych ze stacją transformatorową, który został określony w kosztorysie inwestorskim z dnia 5 września 2010 r.

Wyjaśniający w tej sprawie Prezes Zarządu Spółki podał, że „Przedmiar robót w drugim postępowaniu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych Inkubatora został rozszerzony o budowę przyłącza energetycznego 20 kV na podstawie przekazanych przez projektanta informacji i materiałów opisujących zakres zadania (...) dokumentacja techniczna znajdowała się na etapie uzgodnień branżowych”.

(dowód: akta kontroli str. 1021)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działania Spółki związane z wyborem wykonawcy budowy Inkubatora.

#### 4. Realizacja budowy Inkubatora

Opis stanu  
faktycznego

Budowa Inkubatora była realizowana w oparciu o zawartą z wybranym wykonawcą umowę z dnia 28 października, o której mowa w punkcie 3 niniejszego wystąpienia pokontrolnego, zmienioną dwoma aneksami. Pierwszym aneksem z dnia 14 czerwca 2011 r. strony umowy wydłużyły termin wykonania Inkubatora na dzień 11 lipca 2011 r. (o 21 dni), co zostało uzasadnione przedłużonym okresem występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych, mających wpływ na prowadzone roboty budowlane. W dzienniku budowy Inkubatora (Nr BA.7358-B/120/10 z dnia 26 października 2010 r.) brak było jakichkolwiek wpisów o występowaniu niekorzystnych warunków atmosferycznych i ich wpływie na prowadzone roboty budowlane w przedmiotowym obiekcie. Zgodnie z par. 2 ust. 1 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<sup>8</sup> (dalej: „rozporządzenie w sprawie dziennika budowy”), dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy. Według par. 2 ust. 2 tego rozporządzenia, dziennik budowy prowadzi się w taki sposób, aby z dokonywanych w nim wpisów wynikała kolejność zdarzeń i okoliczności, o których mowa w ust. 1.

Drugim aneksem (z dnia 20 czerwca 2011 r.) do umowy Spółka zleciła dotychczasowemu wykonawcy roboty dodatkowe o wartości 700,0 tys. zł netto (18,4% wartości zamówienia podstawowego), polegające na:

- [1] wymianie zużytych elementów stropodachu wraz ze wzmocnieniem konstrukcji oraz wykonanie robót towarzyszących,
- [2] wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian wewnętrznych piwnic wraz z wykonaniem tynków renowacyjnych, odbiciu skorodowanego tynku elewacji pod ocieplenie, rozbiórce ramp zewnętrznych, dopłacie za zmianę klasy drzwi wewnętrznych,

<sup>8</sup> Dz. U. z 2002 r. Nr 108, poz. 953 ze zm.

- [3] wykonaniu wentylacji grawitacyjnej piwnic, dodatkowych przegród i zabezpieczeń p.poż.,
- [4] budowie szybu dla windy o zwiększonej ilości przystanków wraz z robotami towarzyszącymi i zmianą typu windy,
- [5] wykonaniu instalacji telefonicznej i alarmowej, zmianie trasy głównego kabla zasilającego, zmianie transformatora i wyposażenia stacji transformatorowej ze względu na stopień ochrony,
- [6] montażu klap, anemostatów i przepustnic p.poż. w kanałach wentylacyjnych pomiędzy strefami ogniowymi, montażu kurtyny powietrznej przy wejściu głównym, zabezpieczeniu kanałów wentylacyjnych na dachu oraz zmianie sposobu montażu instalacji co. i wod.-kan.

Roboty dodatkowe udzielone zostały w trybie z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 5 ustawy pzp, a ich uzasadnienie, zakres i wartość określały: sporządzone przez inspektorów nadzoru inwestorskiego protokoły konieczności, zweryfikowane lub sporządzone przez nich kosztorysy tych robót, protokół negocjacji robót z wykonawcą. Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia na roboty dodatkowe w dniu 16 listopada 2011 r. zostało zamieszczone przez Spółkę w Biuletynie Zamówień Publicznych.

Konieczność podjęcia robót dodatkowych, jak uzasadniano m.in. w protokołach konieczności ich wykonania, wynikała w szczególności w przypadku:

- stropodachu ze stwierdzonego podczas prowadzonych prac, stanu technicznego istniejących jego elementów (słupów, płatwi, krokwi) gorszego niż przewidywał projekt. Wymiana elementów stropodachu, gdzie wbudowano elementy stalowe, spowodowała brak możliwości zamontowania kanałów wentylacyjnych w luce pomiędzy sufitem a przegrodą stanowiącą zabezpieczenie p-poż. dachu. Zostały one przeprowadzone w luce ponad przegrodą pożarową, co spowodowało konieczność wykonania m.in. montażu klap, anemostatów i przepustnic p.poż.,
- piwnic, w odniesieniu do wykonania przewodów wentylacji, doprowadzenia windy i zmiany typu windy, ze zmienionej przez inwestora funkcji użytkowej pomieszczeń piwnicznych, w odniesieniu do osuszenia ścian, poprawy tynków także z powodu ich dużego zawilgocenia i nie przylegania do ścian,
- instalacji kurtyny powietrznej wraz z doprowadzeniem instalacji, zamiana wprowadzona przez inwestora,
- montażu dodatkowych rozdzielnic WC oraz zmiany sposobu prowadzenia wewnętrznych linii zasilających, prace wymusiła potrzeba koordynacji instalacji elektrycznej z pozostałymi instalacjami (wentylacji i wod-kan),
- zasilania energetycznego budynku, zmiana rodzaju transformatora zasilającego oraz stopnia jego ochrony wymusiła zmiany wyposażenia stacji transformatorowej, zmiana sposobu przejścia z kablem zasilającym przez ul. Wolności z przewidywanego projektem przewiertu na rozkopywanie połówkowe podjęta została w trakcie realizacji, podobnie jak zmiana sposobu wejścia kabla 20kV do budynku ze względu na kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu
- wykonania instalacji telefonicznej i alarmowej, powodem sugestie przyszłych najemców zgłoszone podczas prac budowlanych, uznanie przez inwestora potrzeby zwiększenia stopnia ochrony obiektu, co miało także wpływ na podjęcie decyzji o montażu oświetlenia zewnętrznego budynku.

(dowód: akta kontroli str. 88-89, 140-167, 185-194, 448-527, 735-736)

Pozwolenie na budowę Inkubatora było dwukrotnie zmienione w dniach 28 czerwca 2011 r. i 27 grudnia 2012 r. w związku ze zmianami projektu budowlanego. Pierwsza zmiana projektu budowlanego dotyczyła wyżej wymienionych robót dodatkowych, a także objęła zmiany wprowadzone na skutek braków i wad pierwotnego projektu budowlanego, stwierdzonych przez wykonawcę w trakcie prowadzenia prac budowlanych. Polegały one w szczególności: na nieuwzględnieniu konieczności wyburzenia ścian nośnych na I piętrze i parterze; obecności na rysunkach okien połączonych, których nie było w konstrukcji dachu; niewystarczającym stopniu uszczegółowienia prac instalacyjnych; kolizji wejścia przy dużej klatce schodowej do korytarza na II kondygnacji z szafkami elektrycznymi i hydrantem; braku umiejscowienia szafy sterującej windą, rysunków schodów zewnętrznych, zadaszenia zejścia do pomieszczenia transformatora, dachu nad dobudówką wejścia do windy; konieczności zmiany podziału II piętra. Druga zmiana projektu budowlanego dotyczyła zmniejszenia prac z zakresu utwardzenia terenu w otoczeniu budynku Inkubatora, na działkach będących we władaniu Gminy Bielawa, która wobec żądań mieszkańców pobliskich budynków, odstąpiła od takiego rozwiązania, o czym szerzej w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(dowód: akta kontroli str. 140-159, 168-174, 183)

Ustalone  
nieprawidłowości

[1] Spółka aneksem do umowy podstawowej udzieliła dotychczasowemu wykonawcy roboty dodatkowe w kwocie 700 tys. zł netto bez jakichkolwiek innych zmian umowy podstawowej, co nie w pełni zabezpieczało interes prawno-ekonomiczny zamawiającego. Zdaniem NIK na roboty te winna być zawarta oddzielna umowa, zobowiązująca wykonawcę m.in. do wniesienia przed jej podpisaniem, zabezpieczenia należytego jej wykonania w wysokości chociażby takiej jak w umowie podstawowej (7% wynagrodzenia umownego). Postępowanie w sprawie udzielenia zamówienia dodatkowego nie było udokumentowane pisemnym protokołem postępowania o udzielenie zamówienia wymaganym art. 96 ust. 1 ustawy pzp. Według art. 96 ust. 2 ustawy pzp, załącznikiem do tego protokołu powinna być m.in. umowa w sprawie zamówienia publicznego.

[2] Spółka udzieliła dotychczasowemu wykonawcy Inkubatora robót dodatkowych, o których wyżej w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki mimo, że roboty te nie spełniały wymogu wynikającego z art. 67 ust. 1 pkt 5 ustawy pzp. Ich wykonanie nie stało się bowiem konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia i nie były one niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia. Potrzeba wykonania robót, które zamawiający określił jako dodatkowe, wynikała z nierzetelnego rozeznania stanu technicznego adaptowanego budynku (np. elementów stropodachu), braku, błędów i niedoróbek dokumentacji projektowej, następstwa wprowadzonych zmian (np. w związku z wykonaniem robót wentylacyjnych), zmiany typu wbudowanych urządzeń (np. transformatora), zmiany koncepcji funkcjonalno-użytkowej Inkubatora na etapie jego realizacji przez inwestora (np. w zakresie sposobu zagospodarowania piwnic, połączonego z budową szybu dla windy o zwiększonej ilości przystanków). Wykonanie robót, które zamawiający określił jako dodatkowe, mogło zostać przewidziane poprzez dołożenie należytych starań na etapie m.in. oceny stanu technicznego budynku, sporządzania dokumentacji projektowej i jej weryfikacji, precyzowania założeń projektowych, wymagań i oczekiwań inwestora w zakresie funkcjonalności i wykorzystania pomieszczeń

Inkubatora, wcześniejszego poznania potrzeb potencjalnych zainteresowanych i przyszłych użytkowników Inkubatora.

Prezes Zarządu Spółki, podał w odniesieniu do:

- uwzględnienia w budowie szybu windy dodatkowego przystanku na poziomie zero wraz ze zmianą typu windy, że *„w trakcie prac budowlanych wykonawca wskazał na niespójność dokumentacji, dotyczącą budowy szybu windowego i jego zakresu. (...) Projekt nie przewidywał innego dostępu do budynku dla osób niepełnosprawnych jak tylko przez windę”*;
- zmiany umiejscowienia transformatora i jego wyposażenia, że *„początkowo stacja transformatorowa wraz z rozdzielnią miała być usytuowana przed obiektem Inkubatora. (...) Ze względu na brak możliwości lokalizacji wskazanej stacji na nieruchomości inwestora (bezpośrednia bliskość ruchu pojazdów i narażenie na uszkodzenia) i w drodze kolejnych ustaleń zdecydowano o lokalizacji tych urządzeń w piwnicy obiektu Inkubatora. Ta lokalizacja skutkowałą zmianą klasy ochronnej samego transformatora poprzez zastosowanie dodatkowych zabezpieczeń, rozbudowy rozdzielni o dodatkowe izolacje i zabezpieczenia”*;
- wykonania rozdzielnic węzłów sanitarnych, że *„wykonanie instalacji w wersji zaprojektowanej (długi odcinek pętli zwarciowej) nie gwarantowało prawidłowego działania zabezpieczenia i dlatego zastosowano rozwiązanie zamiennie przybliżające zabezpieczenia różnicowo prądowe do odbiorników i gniazd zamontowanych w pomieszczeniach węzłów sanitarnych”*;
- wykonania zasilania i rozdzielnicy windy, że *„zmiana zasilania dotyczyła doprecyzowania lokalizacji szafy sterowniczej w porozumieniu z dostawcą windy”*;
- zabezpieczenia kanałów wentylacyjnych na dachu, że *„wykonawca oraz inspektor nadzoru kierując się praktyką i doświadczeniem zawodowym (...) zasugerowali wykonanie płaszczy ochronnych z blachy ocynkowanej o grubości 0,55 mm., co w zdecydowanej mierze zwiększy trwałość i zmniejszy straty energetyczne na izolacji”*.

W odniesieniu do robót dodatkowych Prezes Zarządu Spółki wskazał także m.in., że *„wprowadzenie dodatkowych wykonawców na budowę doprowadziłoby do zamętu organizacyjnego i zdecydowanie opóźniło zakończenie realizacji projektu, co w konsekwencji przełożyłoby się na dodatkowe koszty”*.

W wyniku zaistnienia omawianej nieprawidłowości BARL wydatkowałą niezgodnie z prawem środki finansowe w łącznej kwocie 700 tys. zł netto.

Udzielenie zamówienia publicznego na roboty dodatkowe w trybie zamówienia z wolnej ręki, mimo że nie zachodziły określone w ustawie pzp przesłanki do takiego działania, było także niezgodne z zawartą pomiędzy BARL a Województwem Dolnośląskim w dniu 17 września 2011 r. umową o dofinansowanie projektu pn. „Bielawski Inkubator przedsiębiorczości”. W myśl § 4 ust. 3 tej umowy, beneficjent (BARL) zobowiązał się do zgodnego z obowiązującymi przepisami ponoszenia wydatków w związku z realizacją projektu.

(dowód: akta kontroli str. 161-167, 175-178, 268-269)

[3] Zamówienie publiczne na wykonanie placu manewrowego z kostki brukowej przy obiekcie Inkubatora zostało dokonane bez zastosowania

przyjętego w Spółce w dniu 18 maja 2009 r. regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 14 tys. euro. Zgodnie z tym regulaminem, w przypadku zamówień publicznych w przedziale wartości od 20 000 zł do 14 000 euro, celem zapewnienia konkurencji i wyboru najkorzystniejszej oferty, do składania ofert należało zaprosić co najmniej trzech wykonawców. Po otrzymaniu ofert od wykonawców, pracownik wyznaczony do przeprowadzenia postępowania, zobowiązany był do sporządzenia protokołu z przeprowadzonego rozeznania cenowego. Zamówienie mogło być udzielone wykonawcy, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a udzielenie zamówienia możliwe było po otrzymaniu co najmniej jednej ważnej oferty. Jak ustalono w toku kontroli wykonanie placu manewrowego Inkubatora, nastąpiło z pominięciem przez Spółkę ww. procedury, w drodze bezpośredniego powierzenia umową z dnia 19 lipca 2011 r., wykonania placu manewrowego firmie z Sosnowca za kwotę 50,0 tys. zł netto.

(dowód: akta kontroli str. 136-138, 179-182)

Wyjaśniając w tej sprawie Prezes Zarządu Spółki podał m.in., że *„w momencie rozpoczęcia zadania nie planowano wykonania ww. zakresu robót budowlanych (nie były przedmiotem zamówienia oraz nie zabezpieczono środków finansowych na ten cel). Konieczność ich wykonania pojawiła się po uporządkowaniu placu budowy przez generalnego wykonawcę, co miało miejsce na przełomie czerwca i lipca 2011 r. i stwierdzeniu braku możliwości dogodnego dostępu do obiektu przy istniejącym zagospodarowaniu nieruchomości. W tym okresie Spółka posiadała odpowiednie rezerwy finansowe. Działano pod presją czasu, ponieważ otwarcie inkubatora planowano w dniu 1 września 2011 r. Miesiące letnie są środkiem sezonu budowlanego i znalezienie podmiotu budowlanego posiadającego odpowiedni potencjał i wolne moce przerobowe do wykonania przedmiotowego zadania w trybie pilnym jest zadaniem trudnym. Kierując się powyższymi przesłankami podjęto decyzję o odstąpieniu od procedury wewnętrznej, która mogłaby nie przynieść szybkiego rozstrzygnięcia dotyczącego wyboru wykonawcy. Jednak takie działanie jest zgodne z ustawą Prawo zamówień publicznych (art. 67 ust.1, pkt 3), która dopuszcza możliwość podobnego postępowania i poprzez analogie do regulacji wewnętrznych Spółki postąpiono w duchu ustawy. Regulamin, jako dokument wewnętrzny Spółki nie reguluje wszystkich aspektów udzielania zamówień publicznych przez Spółkę, a jedynie ubiera je w pewne ramy” oraz że „do całkowitego zakończenia inwestycji w zakresie zagospodarowania terenu pozostała niezrealizowana część projektu dotycząca działek należących do gminy Bielawa. W tym celu dokonano zmiany projektu, zrezygnowano z utwardzenia terenów nienależących do Spółki, który został zaakceptowany decyzją Starosty Dzierżoniowskiego nr 897/2012 z dnia 27 grudnia 2012 r.”.*

(dowód: akta kontroli str. 166-167, 1020-1021)

W ocenie NIK, działanie pod presją czasu zbliżającego się terminu otwarcia Inkubatora; potencjalne trudności w znalezieniu w trybie pilnym podmiotu zdolnego do wykonania zamówienia; zakładanie z góry, że zastosowanie przyjętego w Spółce regulaminu udzielania zamówień publicznych, mogłoby nie przynieść szybkiego rozstrzygnięcia wyboru wykonawcy robót - nie może być wystarczającym uzasadnieniem odstąpienia przez Spółkę, od stosowania w przedmiotowym przypadku wewnętrznych procedur udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane, mając dodatkowo na uwadze, że zgodnie z cytowanym regulaminem, udzielanie takich zamówień należało prowadzić

m.in. w zgodności z zasadą wyboru najkorzystniejszej oferty, z zachowaniem przepisów ustawy pzp. Do przyjętego przez Spółkę sposobu dokonania wyboru wykonawcy ww. robót budowlanych, nie mogły mieć także zastosowania okoliczności określone art. 67 ust. 1 pkt 3 ustawy pzp. Zgodnie z tym przepisem zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, ze względu na wyjątkową sytuację niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, co w przypadku przedmiotowych robót budowlanych nie miało miejsca. Wykonanie placu manewrowego/parkingu z miejscami postojowymi/ chodników przed budynkiem Inkubatora, nie stanowiło wyjątkowej sytuacji niewynikającej z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć. Realizację tych robót przewidywała dokumentacja projektowa sporządzona w 2008 r. i będąca w dyspozycji Spółki od dnia 16 marca 2010 r., tj. przed rozpoczęciem przez nią procedur zmierzających do wyłonienia wykonawcy Inkubatora. Gmina Bielawa w dniu 21 października 2010 r., tj. przed podpisaniem umowy z wykonawcą Inkubatora przekazała Spółce aportem działkę nr 293/14, a w trakcie robót budowlanych Inkubatora (22 marca 2011 r.) aportem działkę nr 293/25, na których to działkach zlokalizowany był budynek Inkubatora i większościowy obszar komunikacyjny przeznaczony w projekcie budowlanym pod nawierzchnie utwardzone Inkubatora, w szczególności parking i chodniki. Według projektu budowlanego Inkubatora, mniejsza część obszaru komunikacyjnego związanego z tym obiektem, położona była na działkach będących we władaniu Gminy Bielawa (100% właściciela Spółki), tj. działce nr 285/3 stanowiącej drogę wyjazdową z terenu parkingu Inkubatora oraz na częściowo zabudowanej działce nr 285/7. Wykonanie zgodnie projektem budowlanym Inkubatora utwardzenia nawierzchni na działkach nr 285/3 i 285/7 nie wymagało przeniesienia tych działek przez Gminę Bielawa na Spółkę w drodze aportu, a jedynie udostępnienia ich wykonawcy robót budowlanych, co w przypadku działki nr 285/3 (droga wyjazdowa) miało miejsce. Z utwardzenia terenów zielonych na niezabudowanej części działki nr 285/7, Gmina Bielawa odstąpiła od takiego rozwiązania, wobec żądań mieszkańców pobliskich budynków.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Przed wyborem wykonawcy robót budowlanych i fizycznym rozpoczęciem realizacji Inkubatora przez BARL, nie dokonano – sporządzonej wcześniej przez Gminę Bielawa i przekazanej Spółce do wykorzystania – weryfikacji dokumentacji projektowej w zakresie zasadności i wystarczalności przyjętych rozwiązań technicznych i funkcjonalno-użytkowych oraz jej kompletności i przydatności dla właściwego udzielenia zamówienia publicznego na realizację inwestycji. Sporządzona dokumentacja projektowa zawierała braki i wady m.in. nie uwzględniała wszystkich robót koniecznych do wykonania, brakowało rysunków niektórych elementów robót budowlanych i wskazania ich umiejscowienia, niewystarczający był stopień szczegółowości prac instalacyjnych, projekt budowlany i przedmiary robót nie w pełni ze sobą korespondowały. W konsekwencji nie pozwoliło to zainteresowanym wykonawcom na złożenie właściwych i jednoznacznych ofert, stało się powodem unieważnienia przez BARL rozpoczętego w sierpniu 2010 r. postępowania na wybór wykonawcy Inkubatora i koniecznością jego ponownego powtórzenia, a po części także wykonywaniem robót dodatkowych przez wykonawcę. Prezes Zarządu Spółki wyjaśniając w sprawie braku weryfikacji przekazanej Spółce dokumentacji projektowej adaptacji budynku Inkubatora, podał że dokumentacja projektowa została przekazana Spółce przez Gminę Bielawa, a Spółka samodzielnie nie

weryfikowała otrzymanej dokumentacji, bowiem nie posiadała odpowiednich specjalistów.

(dowód: akta kontroli str. 167)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości ocenia negatywnie realizację Inkubatora w zakresie robót dodatkowych i placu manewrowego wraz z parkingiem.

## 5. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad przebiegiem robót budowlanych Inkubatora

Opis stanu faktycznego

Sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad realizacją Inkubatora, Spółka realizowała w szczególności poprzez: inspektorów nadzoru inwestorskiego robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych, omawianie przebiegu i rozwiązywanie problemów budowy Inkubatora na posiedzeniach Rady Budowy oraz Rady Nadzorczej Spółki. Budowa Inkubatora była także przedmiotem uchwał Zwyczajnych i Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników BARL.

1. Według dziennika budowy Inkubatora:

- na pierwszej stronie dziennika budowy w pozycjach *Kierownik budowy i Kierownicy robót* wpisano jedno nazwisko, tj. R.O. oraz specjalność i numer uprawnień tej osoby, brakowało natomiast podpisu i daty przyjęcia przez tę osobę powierzonego mu obowiązku. W pozycji *Inspektorzy nadzoru inwestorskiego* wpisano nazwiska trzech osób, tj. inspektora nadzoru robót budowlanych (z podaniem specjalności i numeru uprawnień budowlanych oraz daty objęcia nadzoru 26 października 2010 r., brak podpisu inspektora nadzoru), inspektora nadzoru robót sanitarnych (z podaniem numeru uprawnień budowlanych i podpisem inspektora, brak określenia specjalności i daty objęcia nadzoru), inspektora nadzoru robót elektrycznych (z podaniem numeru uprawnień budowlanych oraz podpisem i datą objęcia nadzoru 26 października 2010 r., brakowało określenia specjalności budowlanej tej osoby),;
- pierwszego wpisu o treści „*Inwestor wprowadził Wykonawcę na budowę*” dokonał w dniu 28 października 2010 r. R.O. - kierownik budowy;
- ostatniego wpisu o treści: „*zakończono prace związane z zagospodarowaniem terenu, tj. opaska, utwardzone place zgodnie z aneksem do projektu oraz pozwoleniem na budowę z dnia 27.12.2012 r., wydanego dec. Nr 897/2012 znak BA.6740.4.183.2012. przez Starostę Dzierżoniowskiego. Prace związane bezpośrednio z adaptacją budynku zostały zgłoszone wcześniej. Dec. Nr 206/2011 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie z dnia 16.09.2011 znak PONB 404/131/4/2011*”, dokonał w dniu 12 grudnia 2013 r. A.T. - kierownik budowy;
- inspektor nadzoru budowlanego w okresie realizacji Inkubatora dokonał ośmiu wpisów w dzienniku budowy na okoliczność kontroli budowy w dniach 15 i 26 listopada oraz 28 grudnia 2010 r., a także 24 stycznia, 21 lutego, 14 marca, 12 kwietnia i 12 sierpnia 2011 r. o treści: „*potwierdzam zakończenie robót i przeprowadzenie odbiorów częściowych z wynikiem pozytywnym. Obiekt przygotowany do odbioru końcowego*”;
- *inspektor nadzoru robót sanitarnych w okresie realizacji Inkubatora dokonał dwóch wpisów w dzienniku budowy, tj. w dniu 16 maja 2011 r., w którym m.in. wykonywano montaż osprzętu wod-kan (wcześniej w dniu 28 lutego 2011 r. zakończono instalacje wod-kan i c.o. w piwnicy, wykonano*

przyłącze kanalizacyjne, w dniu 19 kwietnia 2011 r. trwały prace montażowe grzejników c. o., układanie glazury) oraz w dniu 14 czerwca 2011 r.) dokonując wpisu w dzienniku budowy o treści „potwierdzam zakończenie robót sanitarnych na obiekcie wraz z wszystkimi próbami szczelności”;

- inspektor nadzoru robót elektrycznych w okresie realizacji Inkubatora dokonał jednego (w dniu 14 czerwca 2011 r.) wpisu w dzienniku budowy o treści „potwierdzam zakończenie prac elektrycznych na obiekcie wraz ze wszystkimi pomiarami i próbami”.

(dowód: akta kontroli str. 185-194)

2. W spotkaniach Rady Budowy, zwoływanych przez BARL w czasie realizacji Inkubatora, uczestniczyło każdorazowo od 4 do 14 osób, w tym członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej BARL oraz przedstawiciele Gminy Bielawa, wykonawcy, podwykonawcy, a także inspektorzy nadzoru, kierownik budowy, autor projektu i projektant. Na siedem spotkań Rady Budowy odbytych w okresie od 16 listopada do 28 grudnia 2010 r. oraz na 18 spotkań Rady Budowy przeprowadzonych w okresie od 5 stycznia do 7 czerwca 2011 r., w odpowiednio czterech i dziesięciu uczestniczył Zastępca Burmistrza Bielawy ds. Rozwoju Miasta - Andrzej Hordyj, w dwóch i 11 kierownik Referatu Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu Miejskiego, a w jednym kierownik Referatu Strategii i Promocji Urzędu Miejskiego wraz z pracownikiem tego Referatu. Przedmiotem spotkań Rady Budowy było zgłaszanie i rozwiązywanie przez uczestników procesu budowlanego wątpliwości, bieżących problemów, kolizji związanych z realizacją Inkubatora, w szczególności omawianie i dokonywanie pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego uzgodnień w zakresie: zmian dokumentacyjnych, konstrukcyjnych i funkcjonalnych pomieszczeń budynku oraz doboru i usytuowania urządzeń i instalacji (wentylacyjnych, grzewczych, wodociągowych, elektrycznych, energetycznych, p.poż., monitoringu).

Między innymi w trakcie spotkania Rady Budowy:

- w dniu 16 listopada 2011 r. zgłoszono potrzebę wyjaśnienia obecności na rysunkach okien połaciowych wobec ich braku w konstrukcji dachu, wykonawca zasugerował zerwanie posadzek w piwnicy i wykonanie nowych warstw izolacji poziomej (przeciwwilgociowej i cieplnej) i warstw posadzkowych,
- w dniu 23 listopada 2010 r. wykonawca zgłosił problem wentylacji piwnic, nieuwzględnionej w projekcie. Zasugerował wykonanie wentylacji grawitacyjnej, jako najtańszej w wykonaniu i eksploatacji. Projektant zasugerował zmiany w projekcie w zakresie zmodyfikowania układu funkcjonalnego piwnic w podobny sposób jak w górnych kondygnacjach (korytarz pośrodku i wejścia do poszczególnych pomieszczeń magazynowych) oraz skomunikowanie piwnic poprzez windę. Po dyskusji i rozpatrzeniu korzyści z modyfikacji podjęto decyzje o wprowadzeniu zmian,
- w dniu 7 grudnia 2010 r. omówiono problem wzmocnienia fundamentów w sąsiedztwie szybu windowego i wzmocnienia krokwi i płatwi dachowych,
- w dniu 19 stycznia 2011 r. rozwiązano problem umiejscowienia wyjścia na dach, usytuowania okien i świetlików,
- w dniu 25 stycznia 2011 r. wykonawca i inwestor zdecydowali o zbitciu tynków z elewacji, bo nie nadają się do położenia na nich styropianu. Poruszono temat zmiany zabudowy II piętra zasugerowane przez zainteresowanych oferentów wynajmem pomieszczeń,

- w dniu 8 lutego 2011 r. uzgodniono położenie szafy sterującej windy, odwodnienia podszybia, omawiano sprawy instalacji i usytuowania kamer monitoringu, projektant zdecydował, że obudowa kanałów wentylacji grawitacyjnej musi być wykonana w klasie ogniowej,
- w dniu 15 lutego 2011 r. dokonano wyboru urządzeń instalacji wentylacyjnej, pieca grzewczego, ustalono rodzaj i klasę ogniową drzwi p.poż. na klatkach schodowych,
- w dniu 8 marca 2011 r. poruszono problem wykonania instalacji wentylacji III piętra kondygnacji. Wykonawca przedstawił ofertę na wykonanie instalacji przy zastosowaniu anemostatów spełniających rolę separatorów, przy zachowaniu wymaganych norm. Projektant stwierdził, że jeżeli wykonawca zagwarantuje zachowanie norm to przychyła się do tego rozwiązania.

(dowód: akta kontroli str. 353-398)

3. W 2010 r. odbyły się cztery posiedzenia Rady Nadzorczej BARL (dalej: „RN”), w 2011 r. i w 2012 r. odbyło się po pięć posiedzeń RN, a w 2013 r. następujących sześć posiedzeń RN. W trzech z czterech posiedzeniach RN przeprowadzonych w 2010 r. wzięło udział sześć osób (Prezes i Wiceprezes Zarządu BARL, Przewodniczący RN i dwoje członków RN, w tym Andrzej Hordyj – Zastępca Burmistrza Bielawy ds. Rozwoju Miasta i kierownik Referatu Nadzoru Właścielskiego Urzędu Miejskiego), a w jednym posiedzeniu RN z 2010 r. (z 24 lutego 2010 r.) uczestniczyło pięć osób (bez Wiceprezesa Zarządu BARL). W jednym z pięciu posiedzeń RN z 2011 r. (z 8 września 2011 r.) wzięło udział sześć osób (o których wyżej, w tym dyrektor ds. technicznych BARL- wcześniej Wiceprezes Zarządu BARL), w jednym dwie osoby (z 22 listopada 2011 r. Przewodniczący RN i członek RN - Andrzej Hordyj, na posiedzeniu omawiano sprawy związane z budową kotłowni na biomasę), w dwóch posiedzeniach po pięć osób (z 2 marca 2011 r. i 15 listopada 2011 r. odpowiednio bez przedstawiciela Urzędu Miejskiego i członka RN [REDAKTOWANE])\* i w jednym posiedzeniu cztery osoby (z 19 maja 2011 r., bez [REDAKTOWANE]\* – członka RN i bez przedstawiciela Urzędu Miejskiego). Z pięciu posiedzeń RN w 2012 r. w trzech wzięło udział po sześć osób, o których wyżej i w dwóch posiedzeniach po cztery osoby (z 22 czerwca 2012 r. i 1 sierpnia 2012 r., bez przedstawiciela Urzędu Miejskiego i dyrektora ds. technicznych Spółki). Z sześciu posiedzeń RN w 2013 r. w dwóch (11 września 2013 r. i 31 października 2013 r.) uczestniczyło po sześć wcześniej wymienionych osób, w trzech posiedzeniach po pięć osób (6 lutego i 23 maja 2013 r. bez przedstawiciela Urzędu Miejskiego), w jednym posiedzeniu trzech członków (13 czerwca 2013 r. bez przedstawiciela Urzędu Miejskiego, członka RN - [REDAKTOWANE]\* i dyrektora ds. technicznych BARL).

Przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej BARL było w szczególności omawianie wyników działalności i sprawozdań finansowych Spółki (w tym m.in. dokonywanie analiz rachunku zysków i strat, bilansu), podejmowanie uchwał w sprawach udzielania Zarządowi Spółki pokwitowania za rok obrotowy i opiniowania wniosków Zarządu o pokrycie strat kapitałami Spółki, realizacja planu inwestycyjnego Spółki. Między innymi:

- podczas posiedzenia Rady Nadzorczej BARL w dniu 24 lutego 2010 r. członek RN – Andrzej Hordyj przedstawił nową koncepcję złożenia wniosku o dofinansowanie Inkubatora podając, że wnioskodawcą ma być BARL i że jest to związane z interpretacją pomocy publicznej,

- podczas posiedzenia Rady Nadzorczej BARL w dniu 24 listopada 2010 r. Prezes Zarządu poinformował obecnych o podpisaniu w dniu 17 września 2011 r. umowy finansowej z Zarządem Województwa na realizację Inkubatora, o wyłonieniu wykonawcy Inkubatora, przewidywanych kosztach realizacji oraz o stanie zaawansowania robót budowlanych,
- uczestnicy posiedzenia Rady Nadzorczej BARL, odbytego w dniu 2 marca 2011 r. wizytowali budowę Inkubatora,
- podczas posiedzenia Rady Nadzorczej BARL w dniu 8 września 2011 r., Prezes Zarządu poinformował, że prace na obiekcie Inkubatora są już prawie zakończone, powierzchnia budynku w większości zarezerwowana oraz iż koszty robót budowlanych, które miały wynieść 3 800 tys. zł, wzrosły o 700 tys. zł (roboty dodatkowe).

(dowód: akta kontroli str. 782-851)

4. W badanym okresie uchwałami Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BARL zatwierdzane były m.in.: roczne plany rzeczowo-finansowe Spółki oraz sprawozdania finansowe Spółki, jej Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy; udzielane absolutoria Zarządowi Spółki i członkom Rady Nadzorczej Spółki; pokrywane kapitałami Spółki straty powstałe za rok obrotowy. Uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BARL wyrażono zgodę na realizację Projektu pn. „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości”, dokonywano zmian w umowie Spółki, zwiększenia kapitału zakładowego Spółki w związku z budową Inkubatora.

(dowód: akta kontroli str. 123-128, 651-717)

Dziennik budowy realizacji Inkubatora był niewłaściwie wypełniony i prowadzony. Jego pierwsza strona nie zawierała wszystkich danych odnoszących się do osób sprawujących funkcje kierownicze i nadzorcze na budowie, wymaganych par. 6 ust. 2 cytowanego wcześniej rozporządzenia w sprawie dziennika budowy. Zgodnie z tym przepisem na pierwszej stronie dziennika budowy inwestor zamieszcza m.in. imię i nazwisko osób sprawujących kierownictwo budowy i robót budowlanych oraz nadzór autorski i inwestorski, podając ich specjalności i numery uprawnień budowlanych, a osoby te potwierdzają podpisem i datą przyjęcie powierzonych im obowiązków, co nie w pełni zostało zrealizowane. Dokonywane w dzienniku budowy Inkubatora wpisy przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, nie odzwierciedlały pełnego przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania, co naruszało wymogi §2 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie dziennika budowy. Nie pozwalały także na dokonanie oceny wywiązywania się przez inspektorów nadzoru budowlanego z obowiązków umownych w szczególności w zakresie: sprawdzania jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, zapobiegania stosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie oraz sprawdzania i odbioru robót budowlanych ulegających zakryciu lub znikających, uczestniczenia w próbach i odbiorach technicznych instalacji i urządzeń technicznych. W dzienniku budowy Inkubatora brakowało zapisów inspektorów nadzoru budowlanego dokumentujących wywiązywanie się przez nich z obowiązku wymaganego umowami o pełnienie nadzoru inwestorskiego, tj. wydawania kierownikowi budowy poleceń potwierdzonych wpisem do dziennika budowy m.in. w zakresie wykonania prób lub badań, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót i dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych.

W okresie prawie 10 miesięcy, jakie upłynęły od wprowadzenia w październiku 2010 r. wykonawcy na budowę Inkubatora do potwierdzenia w sierpniu 2011 r. zakończenia robót i przygotowania obiektu do odbioru końcowego, inspektor nadzoru robót elektrycznych dokonał za ledwie jednego wpisu w dzienniku budowy w dniu 14 czerwca 2011 r. potwierdzającego zakończenie prac elektrycznych na obiekcie Inkubatora wraz ze wszystkimi pomiarami i próbami, a inspektor robót sanitarnych dwóch wpisów jednego w dniu 16 maja 2011 r. w związku z zakupem kotła c.o. oraz drugiego w dniu 14 czerwca 2011 r. potwierdzając zakończenie robót sanitarnych na obiekcie wraz z wszystkimi próbami szczelności. Natomiast inspektor robót budowlanych przez trzy miesiące 2011 r. (w maju, czerwcu i lipcu) nie dokonał żadnych zapisów w dzienniku budowy Inkubatora.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie funkcjonowanie nadzoru inwestorskiego nad realizacją Inkubatora.

## **6. Odbiór i jakość wykonanych robót budowlanych, oraz dopuszczenie budynku Inkubatora do użytkowania**

W dniu 11 lipca 2011 r. wykonawca budowy Inkubatora zgłosił gotowość do odbioru wykonanych robót. Czynności odbiorowe przeprowadzili w dniach od 25 lipca do 16 sierpnia 2011 r. Prezes Zarządu BARL oraz trzej inspektorzy nadzoru w obecności kierownika budowy oraz przedstawiciela wykonawcy. Roboty budowlane zostały odebrane bez uwag. Decyzjami 305/11 i 306/11 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie z dnia 16 września 2011 r.:

- umorzone jako bezprzedmiotowe zostało postępowanie prowadzone z wniosku Spółki o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zrealizowanego budynku Inkubatora. W ocenie organu nadzoru adaptacja istniejącego budynku nie jest przebudową podlegającą procedurze określonej w art. 54-55 Prawa budowlanego, a jedynie działaniami inwestycyjnymi w istniejącym budynku,
- udzielone zostało pozwolenie na użytkowanie dobudówki (przedsiionka) do Inkubatora.

Okres gwarancyjny na roboty budowlane – zgodnie z zapisami umowy z wykonawcą Inkubatora skończy się w dniu 15 sierpnia 2014 r. W dniu 16 lipca 2012 r. dokonano przeglądu gwarancyjnego po pierwszym roku użytkowania. Stwierdzono usterki podlegające naprawom gwarancyjnym, dotyczące: nieszczelności dachu, pęknięć przy sufitach, zawilgoceń piwnicy, problemów z wentylacją, blokującego się wyłącznika oświetlenia, przecieków wody oraz wymiana jednego elementu fragmentu podłogi. Zobowiązano wykonawcę do ich usunięcia do końca września 2012 r., co zostało wykonane.

W książce obiektu budowlanego Inkubatora<sup>9</sup>, ostatni (czwarty) wpis w Dziale IV „Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu”, zawierał informację o dokonanej w dniu 29 grudnia 2013 r. okresowej kontroli jego stanu technicznego. Z dołączonego do książki protokołu z tej kontroli wynikało, iż przeglądem objęto 13 elementów budynku (fundamenty, ściany konstrukcyjne, tynki zewnętrzne, stropy, tynki stropów i ścian wewnętrznych, konstrukcję dachu, pokrycie dachu, obróbki blacharskie, kominy, stolarkę i ślusarkę drzwiową i okienną, posadzki i podłogi, klatki schodowe, instalacje)

<sup>9</sup> Książka nr 306/2011 z dnia 16 września 2011 r. (data pozwolenia na użytkowanie) Bielawskiego Inkubatora Przedsiębiorczości przy ul. Wolności 24 w Bielawie.

oraz że budynek Inkubatora znajduje się w dobrym stanie technicznym (zużycie do 15%) i nadaje się do dalszej eksploatacji bez uwag.

(dowód: akta kontroli str. 198-200, 248-259, 195-201, 297-299)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Spółki w zakresie kontroli stanu technicznego Inkubatora oraz egzekwowania od jego wykonawcy obowiązków z tytułu udzielonej gwarancji na roboty budowlane.

### 7. Koszt realizacji Inkubatora i źródła jego sfinansowania

Opis stanu faktycznego

W związku z rozstrzygnięciem przez BARL postępowania na wybór wykonawcy Inkubatora (3 807,2 tys. zł netto), zmianą stawek podatku VAT i procedur przetargowych na wyposażenie Inkubatora, uwzględnieniem wartości robót dodatkowych Inkubatora, aneksami (z dnia 17 stycznia 2011 r., 29 czerwca 2011 r. i 29 września 2011 r.) do umowy z dnia 17 września 2010 r., zawartej z Zarządem UMWD o dofinansowanie Inkubatora w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013, ustalono refundację ze środków Unii Europejskiej w ramach Projektu RPO na kwotę 1 321 745,02 zł oraz refundację w ramach RPO ze środków budżetu państwa na kwotę 233 249,12 zł.

Całkowita wartość wydatków na realizację Inkubatora wyniosła 4 817 165,15 zł netto, w tym:

- 4 603 508,41 zł netto w ramach Projektu w zakresie uzgodnionym z Instytucją Zarządzającą Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego (prace przygotowawczo-rozbiórkowe, roboty budowlane montażowe, prace termoizolacyjne, roboty elektryczne, instalacje sanitarne, wyposażenie, audyt Projektu, promocja Inkubatora);
- 213 656,74 zł poza zakresem finansowanym ze środków RPO WD, jako koszty niekwalifikowalne m.in. nadzór inwestorski (22 900,00 zł), wykonanie placu manewrowego (40 650,41 zł), uzupełnienia projektu budowlanego (15 250,00 zł), wykonanie iluminacji budynku (11 882,00 zł) wykonanie przyłącza energetycznego (1 748,83 zł), prowizje bankowe i odsetki (82 625,27 zł).

Źródłem finansowania wydatków poniesionych na realizację Inkubatora w łącznej wysokości 4 817 165,15 zł netto były:

- środki Unii Europejskiej (w ramach RPO WD) w wysokości 1 321 745,02 zł,
- środki budżetu państwa (w ramach RPO WD) w wysokości 233 249,12 zł,
- wkład gotówkowy Gminy Bielawa (wykup udziałów w BARL) w wysokości 3 262 171,01 zł.

Płynność finansową realizacji Inkubatora zapewniał zaciągnięty przez BARL bankowy kredyt inwestycyjny w kwocie 1 250 000 zł, który służył Spółce także do zapłaty podatku VAT. Zwrot tego podatku Spółka odzyskiwała sukcesywnie w toku realizacji Inkubatora, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą związaną ze sprzedażą opodatkowaną podatkiem VAT.

(dowód: akta kontroli str. 202-219, 910-936)

### 8. Kontrole zewnętrzne budowy Inkubatora

Opis stanu faktycznego

W trakcie czynności odbiorowych budynku Inkubatora, w związku zamiarem przystąpienia do jego eksploatacji, kontrolę obiektu przeprowadziła Państwowa Inspekcja Pracy, Państwowa Straż Pożarna oraz Powiatowy

Inspektorat Nadzoru Budowlanego. W wyniku tych kontroli nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń. W styczniu 2012 r. przed końcowym rozliczeniem kosztów realizacji Inkubatora z Instytucją Zarządzającą Regionalnym Programem Operacyjnym dla Województwa Dolnośląskiego, audyt zewnętrzny Inkubatora przeprowadziła wyłoniona przez Spółkę w procedurze udzielenia zamówienia publicznego firma consultingowa z Pily. Sprawozdanie z audytu nie wykazało żadnych uchybień i nieprawidłowości. W dniach 21 stycznia oraz 4 i 18 lutego 2013 r. kontrolę realizacji Inkubatora przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej Bielawy wskazując w sporządzonym protokole kontroli, że „w dokumentacji projektowej stwierdzono usterki, a następnie została ona poprawiona bez sporządzenia dokumentów, które pozwalałyby na ustalenie błędów i braków, nie ma więc możliwości porównania stanu wyjściowego ze stanem końcowym”. We wnioskach z kontroli Komisja Rewizyjna stwierdziła, „że uchybiono prawidłowemu trybowi reklamacji w stosunku do projektanta, co mogło skutkować np. utratą dochodzenia możliwości roszczeń”.

(dowód: akta kontroli str. 168-170, 173-174, 198-200, 220-259)

## 9. Stopień wykorzystania i zagospodarowania Inkubatora

Opis stanu  
faktycznego

Spółka opracowała „Regulamin Działania Bielawskiego Inkubatora Przedsiębiorczości”, określając w nim m.in.: zasady przyjmowania do Inkubatora, działania w nim przedsiębiorstw i opuszczania Inkubatora; zasady ustalania stawek najmu, w tym stawek preferencyjnych; usługi świadczone na rzecz przedsiębiorców i odpłatności z tym związane; obowiązki przedsiębiorców. W latach 2012-2013 Inkubator zgodnie z przypisanymi mu założeniami i zadaniami, wspierał rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, poprzez udostępnianie im powierzchni produkcyjno-usługowej na preferencyjnych warunkach, umożliwiał przedsiębiorcom prowadzenie i prowadził szkolenia, konferencje, doradztwo (prawne, podatkowe, księgowo), udostępniał przedsiębiorcom sprzęt biurowy. W latach 2012-2013 średnioroczne zatrudnienie w firmach ulokowanych w Inkubatorze wynosiło odpowiednio 115 i 99 osób. Liczba podmiotów wynajmujących pomieszczenia w Inkubatorze na warunkach preferencyjnych zawierała się w przedziale od 10 do 13 w 2012 r. i od 11 do 14 w 2013 r. W 2012 r. odsetek wynajętej powierzchni pomieszczeń użytkowych stanowił średnio 95,2%, a w 2013 r. – 85,4%. Przyczyną spadku tego wskaźnika były trudności w znalezieniu chętnych podmiotów do wynajęcia dużych pomieszczeń (101,3 m<sup>2</sup> i 89,1 m<sup>2</sup>), po rezygnacji poprzednich ich użytkowników. W wyniku oględzin Inkubatora przeprowadzonych w dniu 11 marca 2014 r. stwierdzono, że z 18 pomieszczeń użytkowych o łącznej powierzchni wynoszącej 1270 m<sup>2</sup>, wynajętych było 15 o powierzchni 927,66 m<sup>2</sup> (73%), trwały czynności związane z wynajęciem trzech wolnych pomieszczeń użytkowych. Z 11 pomieszczeń przeznaczonych na magazyny w latach 2012-2013 zajętych było od 8 do 11. Dwie sale konferencyjne znajdujące się w budynku Inkubatora posłużyły do zorganizowania odpowiednio 18 i 24 szkoleń i konferencji przez podmioty znajdujące się w Inkubatorze oraz odpowiednio osiem i sześć szkoleń i konferencji zorganizowanych w Inkubatorze. Dodatkowo z pomieszczeń tych skorzystało także w drodze wynajmu instytucje zewnętrzne (pięć razy w 2012 r. i 33 razy w 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 260-267, 738-78, 1022-1029)

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania podejmowane dla zagospodarowania i wykorzystania pomieszczeń Inkubatora w kontekście zadań i celów jego funkcjonowania.

## **10. Wyniki finansowe i sytuacja ekonomiczna BARL w okresie przygotowania, realizacji i użytkowania Inkubatora**

Na koniec 2013 r. w strukturze organizacyjnej Spółki funkcjonował Wydział Energetyczny, Administracja Spółki oraz Wydział Rozwoju Regionalnego, w skład którego wchodziły: Bielański Inkubator Przedsiębiorczości, Dolnośląski Inkubator Art-Przedsiębiorczości, Centrum Informacji Turystycznej, Szkoła Leśna oraz Interaktywne Centrum Poszanowania Energii.

Sprawozdania Zarządu BARL za lata 2010-2013 z działalności Spółki odnoszą się w szczególności do jej:

- zmian prawnych i kapitałowych,
- struktury organizacyjnej o podziału zadań (w tym stanu zatrudnienia),
- zadań realizowanych w roku sprawozdawczym (w tym zadań inwestycyjnych),
- sprawozdań finansowych za rok sprawozdawczy (aktywa, pasywa, zyski i straty),
- sytuacji ekonomicznej,
- perspektyw i zamierzeń (w tym inwestycyjnych),
- planów długookresowych.

W latach 2010-2013 BARL uzyskiwała ujemne wyniki finansowe, w wysokości odpowiednio: 29,7 tys. zł, 146,2 tys. zł, 175,2 tys. zł, 180,1 tys. zł i 214,1 tys. zł.

W odniesieniu do analizy rachunku zysków i strat oraz aktywów i pasywów bilansu Spółki:

- w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za 2011 r. wskazano m.in., na znaczny wzrost wartości środków trwałych, wynikający z oddania do użytku inwestycji pn. „Bielański Inkubator Przedsiębiorczości”. Ze względu na wrześnieowy termin uruchomienia Inkubatora, oraz fazę jego rozruchu, fakt ten nie znalazł odzwierciedlenia we wzroście poziomu przychodów z jego działalności. Na brak wzrostu przychodów w 2011 r. wpływ miała także wyższa średnia temperatura powietrza w okresie grzewczym, co skutkowało zmniejszoną sprzedażą przez Spółkę energii cieplnej w 2011 r. Całkowity wypracowany dochód Spółki był wyższy od osiągniętego w 2010 r. o 1,1%, natomiast koszty działalności wyższe o 3,0%,
- w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za 2012 r. podano m.in., że ujemny wynik na działalności Spółki wiąże się bezpośrednio z wydatkami związanymi z inwestycjami (realizacją Dolnośląskiego Inkubatora ART - Przedsiębiorczości oraz wymianą miejskiej sieci ciepłowniczej w Bielawie w obszarze ul. Kwiatowej i oś. Centrum) oraz z funkcjonowaniem Bielańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, Centrum Informacji Turystycznej, Szkoły Leśnej. Znaczny wzrost majątku trwałego Spółki związanego z realizowanymi inwestycjami doprowadził do zwiększenia kosztów amortyzacji obiektów i urządzeń, których wartość w 2012 r. przekroczyła kwotę 680 tys. zł. Wpływy Spółki w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 14,5%, natomiast koszty działalności o 19,8%,

- w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za 2013 r. podobnie jak w 2012 r. wskazano m.in., że ujemny wynik na działalności Spółki wiąże się bezpośrednio z wydatkami związanymi z inwestycjami jak wyżej oraz funkcjonowaniem Bielawskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, Dolnośląskiego Inkubatora ART - Przedsiębiorczości Centrum Informacji Turystycznej, Szkoły Leśnej, Interaktywnego Centrum Poszanowania Energii. Zwrócono uwagę na dalszy wzrost w 2013 r. kosztów amortyzacji obiektów i urządzeń, które przekroczyły kwotę 950 tys. zł oraz że koszty działalności Inkubatora nie są równoważone osiąganymi dochodami, ze względu na realizację w nim zadań związanych z pomocą publiczną dla małych i średnich przedsiębiorstw. Zaznaczono, że wpływy Spółki w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 16%, natomiast koszty działalności o 12,6%. Spółka przewidywała zamknięcie roku obrachunkowego 2014 stratą na poziomie 196 tys. zł (mniejszą o 18,1 mln zł niż w 2013 r.).

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki wskazywały, że pomimo corocznego generowania strat na działalności w latach 2010-2013 Spółka była w stabilnej sytuacji finansowej. W sprawie pokrycia strat na działalności Spółki z jej kapitału zapasowego, Zarząd Spółki wnioskował do Rady Nadzorczej Spółki (o wyrażenie opinii) i do Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki (o wyrażenie zgody).

W badanym okresie uchwałami Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BARL m.in. zatwierdzane były roczne plany rzeczowo-finansowe Spółki oraz sprawozdania finansowe Spółki, jej Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności za rok obrotowy; udzielane absolutoria Zarządowi Spółki i członkom Rady Nadzorczej Spółki; pokrywane kapitałami Spółki straty powstałe za rok obrotowy. Uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BARL dokonywano zmian w umowie Spółki, podwyższania kapitału zakładowego Spółki, wyrażono zgodę na realizację Projektu „Bielawski Inkubator Przedsiębiorczości”.

(dowód: akta kontroli str. 718-732, 738-781, 782-851)

Okres 2012-2013 to pierwsze pełne lata działalności Inkubatora. W 2012 r. wydatki Inkubatora wyniosły ogółem 420 967,32 zł, z tego amortyzacja budynku Inkubatora – 202 794,17 zł (48,2%), a wydatki finansowe (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, pozostałe koszty) – 218 173,15 zł (51,8%). W 2012 r. wpływy Inkubatora (z tytułu czynszu i mediów) wyniosły ogółem 208 498,87 zł. Udzielona przez Inkubator w 2012 r. pomoc przedsiębiorcom (najemcom powierzchni użytkowej w obiekcie Inkubatora) w postaci ulg w czynszach wyniosła łącznie 84 904,90 zł. W rezultacie wynik księgowy Inkubatora (wydatki minus wpływy) w 2012 r., wyniósł minus 212 468,45 zł, wynik finansowy (wydatki finansowe, tj. bez amortyzacji minus wpływy) wyniósł minus 9 674, 28 zł, a wynik ekonomiczny (wydatki finansowe minus wpływy plus udzielone ulgi w czynszach) był dodatni i stanowił 75 230, 62 zł.

W 2013 r. wydatki Inkubatora wyniosły ogółem 383 428,53 zł (o 37 538,79 zł mniej niż w 2012 r.), z tego amortyzacja budynku Inkubatora - 201 504,17 zł (52,6%), a wydatki finansowe (zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, pozostałe koszty) – 181 924,36 zł (47,4%). W 2013 r. wpływy Inkubatora (z tytułu czynszu i mediów) wyniosły ogółem 232 607,95 zł (o 24 109,08 zł

więcej niż w 2012 r.). Udzielona przez Inkubator w 2013 r. pomoc przedsiębiorcom, w postaci ulg w czynszach wyniosła łącznie 93 718,96 zł (o 8 814,06 zł więcej niż w 2012 r.). W rezultacie wynik księgowy Inkubatora (wydatki minus wpływy) w 2012 r., wyniósł minus 150 820,58 zł (o 61 647, 87 zł mniej niż w 2012 r.), wynik finansowy w przeciwieństwie do 2012 r. był dodatni i wyniósł 50 683,59 zł, a wynik ekonomiczny wyniósł plus 144 402,55 zł (o 69 171,93 zł więcej w porównaniu z 2012 r.).

(dowód: akta kontroli str. 649-650)

Wyjaśniając w sprawie przyczyn uzyskiwania ujemnego wyniku finansowego przez BARL, Prezes Zarządu Spółki wskazał w szczególności na: [1] ustalony w Inkubatorze w pierwszych trzech latach czynsz za lokale dla grupy małych i średnich przedsiębiorstw na poziomie od 25% do 75% stawki podstawowej; [2] wysokość opłat za świadczenie usług ciepłowniczych, określaną przez Urząd Regulacji Energetyki; [3] udzielaną pomoc publiczną „de minimis”; [4] wysoki poziom amortyzacji środków trwałych stanowiących własność Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 130)

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>10</sup>, wnosi o:

1. Dokonywanie zamówień publicznych na roboty budowlane w zgodzie z postanowieniami ustawy pzp oraz obowiązującym w Spółce wewnętrznym regulaminem udzielania zamówień publicznych, objętych zwolnieniem kwotowym ze stosowania przepisów ww. ustawy.
2. Uruchamianie procedur o udzielenie zamówienia publicznego i realizowanie inwestycji budowlanych w oparciu o kompletną i zweryfikowaną dokumentację projektową.
3. Przeprowadzenie szczegółowego przeglądu stanu technicznego budynku Inkubatora przed okresem upływu gwarancji udzielonych przez jego wykonawcę na roboty budowlane.
4. Sfinalizowanie działań podejmowanych dla zagospodarowania wolnej powierzchni użytkowej Inkubatora.
5. Poinformowanie Zarządu Województwa Dolnośląskiego<sup>11</sup> o niezgodnym z prawem zamówień publicznych oraz zawartą w dniu 17 września 2011 r. umową o dofinansowanie projektu pn. „Bielawski Inkubator przedsiębiorczości”, wydatkowaniu 700 tys. zł na roboty dodatkowe w związku z adaptacją budynku Inkubatora.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu.

<sup>10</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

<sup>11</sup> Pełniącego rolę Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013.

Obowiązek  
poinformowania NIK  
o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław, dnia 9 lipca 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu  
Dyrektor

.....  
Podpis

\* Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia Nr 23/2012 Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, tj. ze względu na ochronę prywatności osób fizycznych.