

**PROTOKÓŁ ZESPOŁU KONTROLNEGO KOMISJI REWIZYJNEJ RADY DZIELNICY
PRAGA PÓŁNOC M.ST. WARSZAWY Z KONTROLI ZAKŁADU GOSPODAROWNIA
NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY PRAGA PÓŁNOC**

M.ST. WARSZAWY ZA OKRES

01.01.2010 - 31.12.2014

Podstawa prawna kontroli:

Na podstawie § 42 ust. 1 Statutu Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr LXX/2182/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. (Dz.U.Woj. Maz. Z dnia 13 lutego 2010 r., nr 32 poz 453 z późn. zm.) planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy na rok 2015, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/47/2015 Rady Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy z dnia 10.03.2015, Komisja Rewizyjna w dniu 16 kwietnia 2015 roku powołała Zespół Kontrolny do przeprowadzenia kontroli w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m. st. Warszawy w zakresie legalności, rzetelności, celowości i gospodarności, ze szczególnym uwzględnieniem działalności finansowej i gospodarczej za lata 2010-2014.

Zespół kontrolny w składzie:

1. Radna Małgorzata Markowska – przewodnicząca zespołu
2. Radna Grażyna Szymańczuk – członek zespołu
3. Radna Teresa Mioduszevska – członek zespołu do dnia 29.09.2015 (rezygnacja z członkostwa w Komisji Rewizyjnej)
4. Radna Patrycja Sondij – członek zespołu
5. Radny Marek Bielecki – członek zespołu
6. Radny Mariusz Borowski – członek zespołu

przeprowadził kontrolę ZGN w Dzielnicy Praga Północ. Czynności kontrolne było prowadzone na podstawie stosownych upoważnień Przewodniczącego Rady i Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy w dniach 3.07.2015 do 30.11.2015.

Mimo zawiadomienia pismem z dnia 23 kwietnia 2015 roku o planowanej kontroli, Dyrekcja Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ w początkowej fazie utrudniała przeprowadzenie działań kontrolnych. Dla potwierdzenia: w ciągu 2 godzin oczekiwania na dokumenty członkowie Zespołu otrzymali wyłącznie statut ZGN, Zespół kontrolny zmuszony był do zawieszenia swych działań na 1-2 godziny ze względu na brak dokumentów, dwukrotnie Zespół był całkowicie pozbawiony kontaktu z osobą wyznaczoną do współpracy a przebywającą na terenie zakładu. Dodatkowo Kontrolujących uprzedzono o zakazie rozmów z pracownikami jednostki bez wcześniejszego kontaktu z pełnomocnikiem Dyrekcji. Pismem z 16.07.2015 roku Zespół kontrolny poinformował, że takie zachowanie uniemożliwia ustalenie stanu rzeczywistego, ocenę efektywności,

celowości, gospodarności i rzetelności kontrolowanego podmiotu, jak również realizację zadań Zespołu kontrolnego Komisji Rewizyjnej. Dalszy brak współpracy skutkowałby sformułowaniem skargi do Przewodniczącego Rady Dzielnicy Praga Północ i Burmistrza na działania ZGN (załącznik nr 1).

Z przykrością odnotowano, iż nie udało się doprowadzić do normalnej współpracy w siedzibie ZGN przy ulicy Jagiellońskiej 23, gdzie czas „kompletowania dokumentów” to min 2 dni max 2 tygodnie. W przeciwieństwie do podległych jednostek AOM nr 2, AOM nr 3, AOM nr 5, gdzie dokumenty były dostarczane natychmiast po przedstawieniu wniosku Zespołu kontrolnego.

Prowadząc kontrolę legalności, rzetelności, celowości i gospodarności ZGN w Dzielnicy Praga Północ, Zespół kontrolny bazował na:

- Ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U, z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.),
- Ustawie z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361 ze zm.),
- Przepisami o finansach publicznych,
- Statucie
- pzp

Kontrolą objęto:

- Zarządzanie lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy, w tym:
 - Eksploatowanie lokali,
 - Organizowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji,
 - Zawieranie, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów najmu, dzierżawy lub użyczenia,
 - Pobieranie czynszów i opłat z tytułu najmu i eksploatacji lokali oraz innych opłat, w tym i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych składników powierzonego mienia m.st. Warszawy oraz prowadzenie windykacji w tym zakresie,
 - Ewidencjonowanie nieruchomości (w tym lokali),
- Sporządzanie planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdej nieruchomości, a w tym:
 - Zarządzania nieruchomością,
 - Remontów i modernizacji,
 - Inwestowania w nieruchomość
- Naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji i egzekucji tych należności,
- Wyposażanie w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości m.st. Warszawy,
- Stosowanie pzp w realizacji zadań statutowych
- Obowiązujące procedury kontroli

- Plan finansowy i sprawozdania finansowe

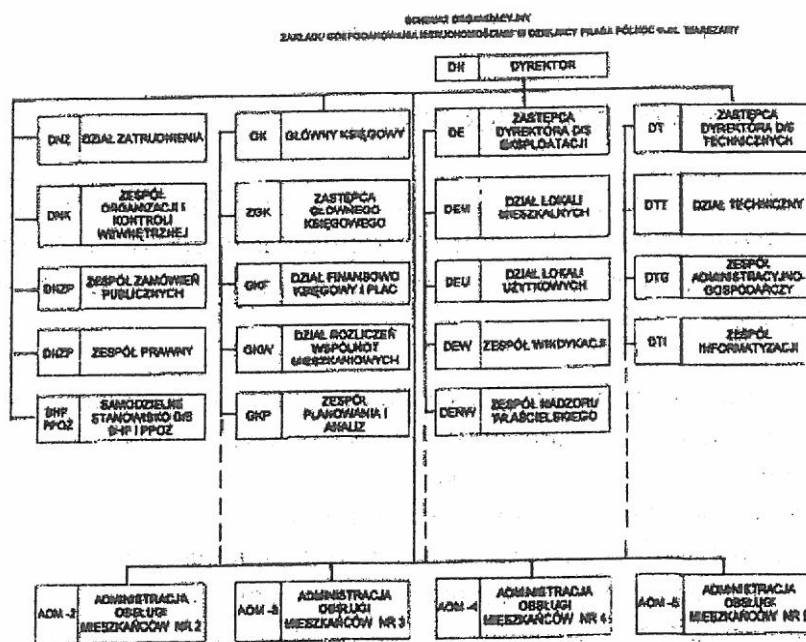
PODSTAWOWE DOKUMENTY, STRUKTURA ZGN

Podstawowym dokumentem regulującym zadania oraz sposób działania Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami wraz z określeniem jego struktury jest Statut nadany przez Radę m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku. Według tych zapisów do obowiązków ZGN należy:

- 1) gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów m.st. Warszawy:
 - a) mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy,
 - b) powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy,
- 2) podejmowanie działań na rzecz określania sposobu zarządu nieruchomością wspólną, dokonania wyboru zarządu lub ustanowienia zarządcy przymusowego,
- 3) wykonywanie innych zadań powierzonych przez organy m.st. Warszawy z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem i zasobem nieruchomości m.st. Warszawy.

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w ZGN Dzielnicy Praga Północ obowiązywały pisemne procedury organizacyjne, usprawniające sposób zarządzania ZGN, do których można zaliczyć m.in.: regulamin organizacyjny, schemat organizacyjny wprowadzony Zarządzeniem Dyrektora ZGN nr 43/2009 z dnia 27.09.2009, politykę rachunkowości, zasady prowadzenia rejestru umów, regulamin udzielania zamówień publicznych poniżej 14 000 euro, od 16.04.2014 roku kwoty 30 000 euro (Dz.U.2014 poz. 423). Schemat poniżej. Strukturę oraz zmiany w zatrudnieniu pracowników na 31 grudnia 2010 roku i lat kolejnych przedstawia załącznik nr 2 niniejszego

protokołu.



KADRY

Kontrolujący sprawdzili wyrywkowo dokumentację z naboru na stanowisko specjalisty w zespole windykacji nr 6/2012 oraz na stanowisko sekretarki.

Do naboru na stanowisko Specjalisty zastosowano przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 223, poz. 1458 z późn zm.). W dokumentacji

członkowie Zespołu stwierdzili brak kopii ogłoszenia o wolnym stanowisku urzędniczym, w zestawieniu ofert pracy pola wybiłkowane mimo zakreslenia oraz brak dokumentów aplikacyjnych innych kandydatów. Przedstawiciel ZGN złożył wyjaśnienie, iż zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora ZGN nr 3/2012 z dnia 23.01.2012 roku dokumenty zostały komisyjnie zniszczone. Dla potwierdzenia przedstawiono kopię strony nr 8 przedmiotowego zarządzenia oraz kopię Zarządzenia nr 82/2014 z 3.11.2014 roku w sprawie powołania komisji w celu zniszczenia dokumentów aplikacyjnych osób, które nie spełniły wymagań formalnych w procedurze naboru oraz protokół z 10.11.2014 roku.

W ocenie Kontrolujących ZGN nie dopełnił wymogu: nabór 16.02.2012 - 01.03.2012, zniszczenie dokumentów 10.11.2014

Zgodnie z treścią Załącznika nr 3 do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, okres

przechowywania dokumentów związanych z naborem kandydatów do pracy wynosi 5 lat, przy czym okres przechowywania ofert kandydatów nieprzyjętych i tryb ich niszczenia wynika z przepisów odrębnych. Owymi przepisami odrębnymi są normy zawarte w ustawie o ochronie danych osobowych. Zgodnie z określoną w treści art. 26 ust. 1 pkt 2 u.o.d.o. zasadą celowości, przetwarzanie i wykorzystywanie danych osobowych powinno następować tylko w tym celu, dla którego zostały one pozyskane (zgromadzone). W sytuacji zatem, gdy kandydat uczestniczący w naborze wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych, uznać należy że czyni to w celu, jakim jest uczestnictwo w tej konkretnej rekrutacji. W związku z powyższym za niedopuszczalne uznać należy przetwarzanie danych osobowych takiej osoby – w tym ich przechowywanie – dla realizacji innych celów. Obowiązek zniszczenia lub odesłania dokumentów aplikacyjnych zawierających dane osobowe kandydata wynika nadto z tzw. zasady ograniczenia czasowego (art. 26 ust. 1 pkt 4 u.o.d.o.), zgodnie z którą dane osobowe mogą być przechowywane nie dłużej niż jest to niezbędne do osiągnięcia celu przetwarzania. Wskazać w tym miejscu trzeba na treść art. 15 ust. 3 ustawy o pracownikach samorządowych, który stanowi, że jeżeli w ciągu 3 miesięcy od dnia nawiązania stosunku pracy z osobą wyłonioną w drodze naboru istnieje konieczność ponownego obsadzenia tego samego stanowiska, możliwe jest zatrudnienie na tym samym stanowisku innej osoby spośród pięciu najlepszych kandydatów spełniających wymagania niezbędne oraz w największym stopniu spełniających wymagania dodatkowe. Uznając zatem należy, że dopuszczalne jest przetwarzanie danych osobowych wyłonionych w ramach procedury konkursowej kandydatów przez okres trzech miesięcy od dnia nawiązania stosunku pracy z osobą, która objęła dane stanowisko - mieści się to bowiem w przetwarzaniu danych osobowych dla celów naboru.

Do naboru na stanowisko sekretarki nie zastosowano przepisów ustawy, twierdząc iż nie ma obowiązku, co zdaniem Kontrolujących nie jest zgodne z literą prawa.

Ustawa o pracownikach samorządowych pozwala w sposób enumeratywny wyliczyć przypadki, kiedy dopuszczalne jest zatrudnienie osoby bez konkursu na stanowisku urzędniczym lub kierowniczym urzędniczym, a mianowicie:

- 1) w przypadku przeniesienia na wolne stanowisko innego pracownika samorządowego zatrudnionego na stanowisku urzędniczym albo kierowniczym urzędniczym w tej samej jednostce, posiadającego wymagane kwalifikacje (art. 12 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych);
- 2) gdy zatrudniamy osobę na zastępstwo w związku z usprawiedliwioną nieobecnością pracownika samorządowego, np. przebywającego na urlopie macierzyńskim, długotrwałym zwolnieniu lekarskim, urlopie bezpłatnym itd., itp. (art. 12 ust. 2 ustawy o pracownikach samorządowych);
- 3) w przypadku awansu wewnętrznego; pracodawca uznając, że pracownik samorządowy wykazuje inicjatywę w pracy i sumiennie wykonuje swoje obowiązki, awansuje go (przenosi) na wyższe (wolne) stanowisko (art. 20 ustawy o pracownikach samorządowych);

Przypadek ten wydaje się stanowić wystarczającą furtkę do ominięcia głównego przesłania ustawy poprzez zatrudnianie osób na stanowiskach pomocniczych albo obsługi, np. sekretarki, pomocy administracyjnej itd., i awansowanie ich na stanowisko wyższe, ale już urzędnicze lub kierownicze urzędnicze.

4) o ile zajdzie uzasadniona potrzeba, pracodawca może powierzyć pracownikowi (na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w danym roku kalendarzowym) wykonywanie innej pracy zgodnej z jego kwalifikacjami (w tym pracy na innym stanowisku) niż określona w jego umowie o pracę (art. 21 ustawy o pracownikach samorządowych);

5) pracodawca samorządowy, na wniosek pracownika lub za jego zgodą, po zawarciu porozumienia z jego dotychczasowym pracodawcą, może zatrudnić pracownika w drodze przeniesienia (art. 22 ustawy o pracownikach samorządowych). W tym przypadku ustawodawca zastrzegł, że chodzi wyłącznie o pracowników zatrudnionych na stanowisku urzędniczym i kierowniczym urzędniczym;

6) konkurs nie jest konieczny także, jeżeli zatrudnienie następuje w formie przeniesienia pracownika na inne stanowisko odpowiadające jego kwalifikacjom dokonane w ramach reorganizacji pracodawcy, w wyniku której następuje likwidacja stanowiska zajmowanego dotychczas przez pracownika (art. 23 ustawy o pracownikach samorządowych);

7) w tych kategoriach należy również rozpatrywać przypadek, gdy w okresie 3 miesięcy od dnia nawiązania stosunku pracy z osobą wyłonioną w drodze naboru zaistnieje konieczność ponownego obsadzenia tego samego stanowiska. Wówczas możliwe jest zatrudnienie kolejnej osoby spośród najlepszych kandydatów wymienionych w protokole naboru.

STRUKTURA ZATRUDNIENIA:

Zmniejszenie zasobu komunalnego spowodowało wzrost ilości zatrudnienia administratorów.

Niezrozumiała polityka kadrowa w latach 2010-2012 w zakresie zatrudnienia inspektorów nadzoru budowlanego, sanitarnego i elektrycznego, zweryfikowana w roku 2013 przesunięciem inspektorów do AOM. Kolejno w latach 2010, 2011, 2012 – 1,5% kadra specjalistyczna, w roku 2013 – 7,88%, w roku 2014 – 8,45% zaangażowane bezpośrednio w prace techniczne. Na dzień 31.12.2014 brak inspektora nadzoru sanitarnego w AOM nr 2.

ZESPÓŁ ORGANIZACJI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Kontroli poddano pracę Zespołu Organizacji i Kontroli Wewnętrznej, powołanego Zarządzeniem nr . Do właściwości zespołu w szczególności należy:

1. Opracowywanie zarządzeń Dyrektora, regulaminów oraz instrukcji normujących organizację pracy, a także wewnętrznych aktów normatywnych w zakresie działania Zakładu;

2. opracowywanie projektów nowych uregulowań organizacyjnych mających na celu poprawę pracy komórek organizacyjnych jednostki;
3. opracowywanie zakresów czynności i opisów stanowisk pracy dla kierowników komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy;
4. nadzór i kontrola nad terminową realizacją wpływających do jednostki skarg, wniosków oraz gromadzenie i ewidencjonowanie dokumentacji w tym zakresie;
5. gromadzenie i przechowywanie niezbędnych przepisów i dokumentów organizacyjnych jednostki;
6. realizacja kontroli wewnętrznej, prowadzenie rejestru kontroli oraz wydanych poleceń i wniosków pokontrolnych;
7. współpraca z organami kontroli zewnętrznej oraz innymi organami w zakresie dotyczącym działalności Zakładu;
8. prowadzenie spraw związanych z ochroną danych osobowych, w tym opracowywanie dokumentacji wymaganej ustawą oraz wewnętrznymi przepisami w tym zakresie.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdzono, iż w latach 2010 i 2011 NIE przeprowadzono żadnej kontroli: w roku 2012 – 5, w roku 2013 – 2, w roku 2014 – 14.

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWO-KSIĘGOWA

Działalność finansową ZGN Dzielnicy Praga Północ badano na podstawie sprawozdań sporządzonych na koniec każdego roku i opiniowanych przez Radę Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy oraz Opinii i Raportu z badania Sprawozdania Finansowego za rok 2013.

Jednostka posiada dokumentację opisującą przyjętą politykę rachunkowości w zakresie wymaganym art. 10 ustawy o rachunkowości. Wycena aktywów i pasywów następuje zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie o rachunkowości i w przepisach, wydanych na jej podstawie oraz na podstawie ustawy o finansach publicznych a także zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Wyniki badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych, stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów pozwoliły uznać je za spełniające warunki rzetelności i sprawdzalności. Do metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera oraz do właściwej ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych Grupa Gomułka za rok 2013 nie wniosła zastrzeżeń. Inwentaryzacja aktywów i pasywów oraz rozliczenie i ujęcie w księgach jej wyników zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą o rachunkowości, odpowiednio udokumentowane i powiązane z zapisami ksiąg rachunkowych. Termin i częstotliwość inwentaryzacji, określone w ustawie o rachunkowości uznano za dotrzymane. Archiwizacja dokumentacji księgowej prawidłowa.

PRZETARGI - PZP

Kontrolę realizacji procedur w postępowaniach o udzielenie zamówień publicznych przeprowadzono na podstawie wybranej próby kilkudziesięciu postępowań, przeprowadzonych w trybach ustawowych, w latach 2010-2014 pod kątem ich zgodności z procedurami określonymi w ustawie Prawo zamówień publicznych oraz przepisami wewnętrznymi. Zamawiający przestrzegał obowiązku dotyczącego przekazywania i

publikowania wymaganych przepisami ogłoszeń. Ogłoszenia o wszczęciu objętych badaniem postępowań w trybie przetargu nieograniczonego były zamieszczane w BZP zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 48 ust. 1 Pzp i zawierały elementy wymagane w art. 41 ustawy Pzp. W postępowaniach poddanych badaniu kontrolnemu ZGN dopełnił obowiązku złożenia oświadczeń przez osoby przygotowujące i przeprowadzające zamówienie zgodnie z art. 17 ust.2

Zamawiający udzielał zamówień firmom zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy Pzp przy zachowaniu zasad jawności, bez zachowania zasad konkurencyjności i równego traktowania wykonawców.

Ocenie pod względem zgodności z procedurami określonymi w ustawie Pzp poddano łącznie 41 postępowań, zrealizowanych w latach 2010-2014, których wartość nie/ i przekraczała 14 000 euro, a od 16.04.2014 – 30 000 euro. Wyboru próby dokonano na podstawie porównania wartości zawartych umów.

Stwierdzono, że wszystkie dokumenty były zarejestrowane, ocenę celowości wydatku dokonywali kierownicy działu technicznego. Kontroli merytorycznej dokonywał Dyrektor ZGN lub Zastępca Dyrektora, co jest zgodne z zasadą opisaną w art. 53 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, zgodnie z którą na kierowniku jednostki spoczywa odpowiedzialność za całość gospodarki finansowej.

Umowy zawierały kontrasygnatę Głównego księgowego, zgodnie z wymogiem art. 54 ust. 1 pkt 3 ustawy o finansach publicznych, który stanowi iż do zadań głównego księgowego jednostki sektora finansów publicznych należy dokonywanie wstępnej kontroli zgodności operacji gospodarczych i finansowych z planem finansowym oraz badanie kompletności i rzetelności dokumentów dotyczących operacji gospodarczych i finansowych.

Kontroli poddano zgłoszenie nr 112 i 113/2012 o udzielenie zamówienia o wartości szacunkowej do 14 000 euro na wykonanie wymiany wodomierzy wody zimnej i ciepłej w ilości 588, w budynkach Ząbkowska 22/24/26 i Ząbkowska 23/25.

Zamówienie podzielono na dwie części, co ograniczyło możliwość uzyskania korzystniejszej ceny. Zapytania skierowano do dwóch stałych - od kilku lat - podwykonawców ZGN Dzielnicy Praga Północ: LEVEL Adam Kwiatkowski i Usługi Ogólnobudowlane Instalatorstwo Sanitarne i Gazowe Jacek Stroiński oraz do dwóch innych (nie przedstawiono kopii zapytania), od których nie uzyskano odpowiedzi. To nie wydaje się dziwne, jeśli uwzględnimy fakt, że jedna z nich zajmuje się w głównej mierze wykonywaniem instalacji elektrycznych i świadczy usługi na rzecz ZGN Praga Południe w zakresie kontroli stanu technicznego instalacji gazowej (inna specyfika działalności).

Naruszono Pzp Art. 71. 1. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty, nie mniej niż 5. Zapytanie skierowano do 4 wykonawców. Wskazanie przez ustawę Pzp na minimalną liczbę wykonawców uczestniczących w postępowaniu w trybie zapytania o cenę w związku z odwołaniem się do potrzeby zapewnienia konkurencyjności w postępowaniu toczącym się w tym trybie wynika

bezpośrednio z charakteru tego trybu. Tryb ten bowiem, jak zostało już wyżej zaznaczone, może być zastosowany jedynie wówczas, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy i usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych a wartość zamówienia nie przekracza progów unijnych, a więc w sytuacji, gdy przedmiot zamówienia może być potencjalnie realizowany przez liczne podmioty działające na rynku. W celu zapewnienia konkurencji, a co za tym idzie wyboru możliwie najkorzystniejszej oferty, zamawiający powinien zatem umożliwić udział w postępowaniu w miarę licznej grupie podmiotów, także przenoszącej ustawowe minimum, stosownie do rezultatów badania rynku poprzedzającego wszczęcie postępowania.

Kolejnym elementem jest cena. Zgodnie z ofertą 128,21 zł brutto (koszt nowego wodomierza wraz z deinstalacją starego), przy cenie rynkowej porównywalnej ilości 85,00 zł/sztukę (Speedtel Sp. z o.o.) i zachowaniu 36 miesięcznego terminu gwarancji. Biorąc pod uwagę datę protokołu kontroli rocznej stanu sprawności technicznej (24.05.2012), który stanowił podstawę wymiany przedmiotowych wodomierzy i datę rozpisania konkursu 26.11.2012 należy uznać, iż nie zostało prawidłowo przeprowadzone rozpoznanie rynku. Dodatkowym zastrzeżeniem jest akceptacja zmiany terminu realizacji, co naraziło ZGN na stratę z tytułu kar umownych za zwłokę w należyтым wykonaniu przedmiotu umowy i nie zaistniały żadne z określonych w § 2 pkt. 3 przesłanki do takiej akceptacji.

Kontroli poddano rozliczenie umowy nr 299/2012 na kwotę 200.000,00 zł na świadczenie usług Pogotowia w zakresie usuwania awarii na instalacjach wodnych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania w budynkach komunalnych, administrowanych przez ZGN w dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy AOM nr 2, 3, 4, i 5. W trybie przetargu nieograniczonego wyłoniono firmę LEVEL Adam Kwiatkowski Warszawa ul. 11 Listopada 40. Nie udostępniono Zespołowi kontrolnemu jednolitego rejestru zgłoszeń pogotowia wraz z protokołami odbioru przeprowadzanych napraw, co sugeruje brak prawidłowego nadzoru w przedmiocie bieżącego monitoringu wydatków.

Kontroli poddano umowę 329/2010 na wykonanie awaryjnych napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach na terenie administrowanym przez AOM nr 2 na kwotę 57 501 zł, na podstawie zgłoszenia nr 94/2010 z dnia 8.12.2010 roku. Nie przeprowadzono rozpoznania cenowego rynku. Nie został spełniony warunek konkurencyjności zgodnie z pzp w zapytaniach o cenę. We wniosku, zaakceptowanym przez Dyrektora Technicznego nie przedstawiono wykazu zarejestrowanych awarii i rzetelnego rozliczenia przedmiotowej kwoty.

Kontroli poddano zgłoszenie nr 139/2012 o udzielenie zamówienia o wartości szacunkowej do 14 000 euro na wykonanie okresowej kontroli budowlanej w zakresie 5-cio letniego przeglądu budynków mieszkalnych przy ulicy Wileńskiej 7, Stalowej 4 i 10, Łomżyńskiej 6, Radzywińskiej 8 i Żąbkowskiej 28 z wyłączeniem pomiarów elektrycznych.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 co najmniej raz na 5 lat należy przeprowadzać kontrolę obiektu budowlanego, polegającą na sprawdzeniu jego stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki oraz otoczenia. Kontrola taka winna obejmować również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Uzupełnieniem do przytoczonych przepisów prawa budowlanego jest Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r., Nr 74, poz. 836).

Zgodnie z § 6 Rozporządzenia, zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego, należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

Z kolei zgodnie z § 5 Rozporządzenia, okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy Prawo budowlane, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:

1. bezpieczeństwa osób,
2. środowiska,
3. konstrukcji budynku.

W toku takiej kontroli, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

Nie spełniony warunek konkurencyjności. Do konkursu zaproszono 4 potencjalnych wykonawców. Czas realizacji umowy 21-28.12.2012, kwota 57 318 zł. Brak protokołu odbioru końcowego.

Kontroli poddano umowę nr 189/2013 (Tarchomińska 1), zawartą z firmą Krzysztof Zalewski JK ZAWIMEX Development, zawartą w wyniku przeprowadzonego nieograniczonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na prace remontowe, polegające na wymianie stropu nad lokalami ostatniej kondygnacji wraz z remontem więźby dachowej, wykonaniu montażu instalacji co, cw i gazowej oraz elektrycznej do celów ogrzewania dla lokali ostatniej kondygnacji oraz częściowym remoncie przewodów kominowych dla budynku mieszkalnego Tarchomińska 1 na kwotę 801 301,23 zł.

W lipcu 2011 roku wykonano przedmiar robót przez Studio Budowlane UNITY Śc. Małgorzata Tischner, Damian Cyra.

We wrześniu 2012 roku Protokół nr 099/12 z okresowej kontroli przewodów kominowych, z którego jednoznacznie wynika, że objęte przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, a uchybienia mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Załącznik do SIWZ nr 12 – zakres robót budowlanych w ramach remontu przy ulicy Tarchomińskiej 1 oraz projekty: budowlano-wykonawcze wymiany stropu między poddaszem a lokalami ostatniej kondygnacji wraz z remontem więźby dachowej, budowlano-wykonawczy doposażenia w instalację gazową kilku lokali.

Termin zawarcia umowy 19.08.2013, termin realizacji 6.12.2013. W przypadku zwłoki kara umowna 0,5% wartości wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki.

21.11.2013 aneks do umowy o przedłużeniu terminu realizacji na 16.12.2013

Umowa 300/2013 z dnia 21.11.2013 zawarta w trybie z wolnej ręki była drugą umową na ten sam zakres prac tj. na prace remontowe polegające na wymianie stropu nad lokalami ostatniej kondygnacji wraz z remontem więźby dachowej, wykonanie doposażenia w instalację ccw. Gaz i instalację elektryczną do celów ogrzewania dla lokali ostatniej kondygnacji oraz częściowy remont przewodów kominowych w budynku mieszkalnym Tarchomińska 1 na kwotę 235 730,84 zł.

Przy załączeniu szczegółowego obmiaru i projektów budowlano-wykonawczych do SIWZ oraz zakresu realizowanych prac, zawierając drugą umowę (z wolnej ręki) nie zachowano zasady uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców. Akceptacja zmiany terminu realizacji naraziła ZGN na stratę z tytułu kar umownych za zwłokę w należyтым wykonaniu przedmiotu umowy.

Kontroli poddano umowy nr 295 na wykonanie robót dodatkowych, związanych z wymianą stropu na piwnicami i przebudową więźby dachowej z jej zabezpieczeniem w budynku mieszkalnym przy ulicy Środkowej 14 i 309/2010 na wykonanie projektu robót remontowych dodatkowych obejmujących projekt stropu nad drugim piętrem, zabezpieczenie dachu oraz wejście do piwnicy w budynku mieszkalnym przy ulicy Środkowej 14, która w &1 pkt 2 umowy 295/2010 stanowiła załącznik i obejmowała szczegółowy zakres przedmiotu pierwszej umowy. Termin realizacji projektu to data 31.12.2010, a zakończenie prac 27.10.2010. umowa zawarta w trybie z wolnej ręki. Naruszono art. 66 ust. 2 p.z.p.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z 6 lipca 2001 r. (III RN 16/01, OSNCP 2001/22/657) stwierdzając, iż skorzystanie z możliwości udzielenia zamówienia z wolnej ręki jest dopuszczalne wtedy, gdy okoliczność, iż zamówienie może wykonać tylko jeden wykonawca, ma charakter obiektywny. Stanowisko Sądu Najwyższego znalazło potwierdzenie w orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W wyroku z dnia 12 października 2004 r. (II SA 1921/03) WSA wypowiedział pogląd, że istnienie tylko jednego dostawcy zdolnego do wykonania zamówienia musi być oczywiste, wynikać z obiektywnych nie budzących wątpliwości faktów.

Kontrolą objęto postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na prace związane ze świadczeniem usług konserwacyjnych oraz pogotowia urządzeń dźwigowych (produkcji polskiej) w zakresie usuwania awarii w dźwigach zainstalowanych w komunalnych budynkach mieszkalnych administrowanych przez ZGN Dzielnicy Praga Północ (umowy nr 362/2013i 363/2013 na kwoty odpowiednio 60 000 zł i 70 000 zł), zawartymi 18.12.2013

roku, do których w dniu 15.12.2014 roku (dwa tygodnie przed zakończeniem) podpisano aneksy o zmianie maksymalnej wartości zamówienia (pomniejszona o 17% i 51%). Błąd w wartości zamówienia może wskazywać na brak zachowania przez zamawiającego (ZGN w dzielnicy Praga Północ) należytej staranności przy działaniu, polegającym na szacowaniu w/wym. wartości (art. 32 ustę 1 Pzp). Niezależnie od powyższego zmiana wartości zamówienia w trakcie postępowania stoi w sprzeczności z art. 35 ust. 2 ustawy. Stosownie do treści tego przepisu, jeżeli po ustaleniu wartości zamówienia nastąpiła zmiana okoliczności, mających wpływ na dokonane ustalenie, zamawiający przed wszczęciem postępowania dokonuje zmiany wartości zamówienia. Z tego wynika, że ustawa nie przewiduje możliwości zmiany wartości zamówienia po wszczęciu postępowania, nawet jeśli nastąpiła zmiana okoliczności, mających wpływ na dokonane ustalenie.

Kontrolą objęto postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na prace związane ze świadczeniem usług konserwacyjnych oraz pogotowia urządzeń dźwigowych w zakresie usuwania awarii w budynkach administrowanych przez ZGN

1. umowy nr 310/2012 i 309/2012, na kwoty odpowiednio 70 000 zł i 55 000 zł, zawarte 31.12.2012
2. umowy 487/2014 i 488/2014, na kwoty odpowiednio 60 000 zł i 82 000 zł, zawarte 30.12.2014 roku.

Zastrzeżone przez zamawiającego w kontraktach kary umowne, jako instrument o charakterze odszkodowawczym i prewencyjnym, mające za zadanie dyscyplinowanie wykonawców w trakcie umowy nie były przez Zamawiającego wykorzystywane, co może stanowić domniemanie naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

W ofercie przetargowej firmy, której powierzono wykonanie zadania (DZNP/3411/60/14 do umowy 488/2014 w pkt 1.2.1 określającej ryczałtową cenę brutto za 1 miesiąc realizacji usługi dla 13 urządzeń dźwigowych wyliczoną w zestawieniu oferowanych zmian, dokonano zmiany (skreślenie) z kwoty 1 995,84 zł na kwotę 2 358,72 zł bez żadnej adnotacji (parafki) - stempla, podpisu, która znalazła odzwierciedlenie w umowie. Ryczałt z tytułu comiesięcznych konserwacji dźwigów stanowi 35% wartości kontraktu. Pozostała kwota tj 65% stanowią naprawy. Umowy niedokładnie wypełnione – brak danych kontaktowych z Wykonawcą (§ 3 pkt. 22).

Kontrolą objęto postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego na:

1. doposażenie w instalację centralnego ogrzewania i c.c.w wraz z adaptacją pomieszczenia na węzeł ciepły oraz wyposażenie węzła ciepłego w budynkach:
 - a) przy ulicy Tarchomińskiej 1 (umowa 223/2014 z dnia 08.08.2014 na kwotę 337 165,85 zł). Zmiana terminu zakończenia aneksem - przesunięty o 8 dni, bez naliczenia kar umownych. Aneks do umowy niekontrasygnowany przez Głównego Księgowego
 - b) przy ulicy Kępnej 6 (umowa nr 146/2011 na kwotę 405 476,59 zł i umowa dodatkowa 201/2011 na kwotę 189 433,23zł). Przedmiotem umowy dodatkowej są prace wyspecyfikowane w umowie podstawowej.
 - c) Przy ulicy Radzymińskiej 56 (umowa 224/2014 na kwotę 14.11.2014 i umowa dodatkowa 340/2014 na kwotę 49 809,60 zł). Umowa dodatkowa zawarta w dniu 7.11.2014, termin realizacji 14.11.2014, przesunięcie terminu bez naliczania kar.

2. remont lokalu nr 8/8a przy ulicy Brzeskiej 4 (umowa 331/2013 na kwotę 84 745,94 zł z dnia 29.11.2013 i terminem zakończenia 16.12.2013 oraz 355/2013 na kwotę 4 212,51 zł z terminem zakończenia 20.12.2013; na remont pomieszczenia tymczasowego o powierzchni 116,58 m wydatkowano 86 057,64 zł), 1 oferent, referencje wyłącznie z ZGN Dzielnicy Praga Północ. Na remont pomieszczenia tymczasowego wydatkowano łącznie kwotę 88958,45 zł. W Przedmiarze kosztorysu budowlanego poz. 18 i poz. 49 „rozbiórka pieców i trzonów licowanych kaflami oraz dopasowanie skrzydeł drzwiowych zewnętrznych i wewnętrznych” identyczne jak w umowie dodatkowej.

3. remont klatek schodowych w budynku przy ulicy Kłopotowskiego 30 -- wymiana stolarki drzwiowej do lokalu nr 2 i 3 zrealizowana na podstawie umowy dodatkowej 422/2014 z dnia 2.12.2014 z terminem zakończenia 19.12.2014 na kwotę 11 356,53 zł do umowy podstawowej nr 369/2014 na kwotę 82 016,73 zł z dnia 15.12.2014.

4. roboty remontowo – budowlane w budynku mieszkalnym przy ulicy Brzeskiej 29/31 (umowa podstawowa nr 232/2014 z dnia 20.08.2014 Na kwotę 334 668,40 zł z terminem realizacji 28.11.2014, przedłużonym do 19.12.2014; referencje wystawione przez pracownika Oferenta oraz umowa 387/2014 na kwotę 40 196,28 zł. Należy nadmienić, iż **dokument potwierdzający należyte wykonanie zamówienia musi pochodzić od osoby trzeciej, a nie od samego oferenta**. Wykonawca nie może sam sobie wystawić referencji - taki dokument nie potwierdzałby bowiem zgodnej z umową realizacji zlecenia (nie byłby oświadczeniem zlecającego, który jako jedyny może ocenić wykonawstwo). Dodatkowo w aktach sprawy brak formalnego wniosku od wykonawcy o przedłużenie terminu realizacji robót z 28.11.2014 na 19.12.2014

5. Remont pustostanu lokalu nr 40 przy ulicy Brzeskiej 7 – umowa nr 197/2013 na kwotę 23 775,00 zł oraz umowa dodatkowa (naprawa okien) 219/2013 na kwotę 3 900,00 zł – przy umowie brak specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz decyzji, konserwatora zabytków- nie udostępniono Zespołowi kontrolnemu

6. Remont pustostanu lokalu nr 14 przy ulicy Żąbkowskiej 50 – umowa 174/2012 podstawowa na kwotę 28 521,23 zł i dodatkowa 233/2012 na kwotę 1 534,52 zł (czynności malowanie okien i naprawa desek podłogowych, uwzględnione w kosztorysie podstawowym)

Zgodnie z ustawą - Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759), zamówienia dodatkowe to zamówienia nieobjęte zamówieniem podstawowym, niezbędne do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia. Może się zdarzyć, że pomiędzy projektem, a przedmiarem wystąpi rozbieżność, tzn. ilość robót przewidzianych w projekcie będzie się różniła od ilości robót wynikających z przedmiaru, przyjmowanego dalej za podstawę opracowania oferty cenowej. W takiej sytuacji wykonawca w ramach prac podstawowych zobowiązany jest do wykonania w ramach złożonej oferty pełnego zakresu robót, zgodnie z projektem budowlanym. Znajduje to oparcie, m.in. w art. 22 Prawa budowlanego (tekst jedn.: z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), zobowiązującym kierownika budowy do "...zorganizowania i kierowania budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę...", a nie z przedmiarem robót

dostarczonym w ramach dokumentacji przez zamawiającego. Tym samym w interesie wykonawcy leży sprawdzenie zgodności otrzymanego od inwestora przedmiaru z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie budowlanym. Ponadto uwzględniane są postanowienia art. 647 k.c., w którym stwierdza się, że do obowiązków wykonawcy należy wykonywanie robót zgodnie z projektem, za umówione wynagrodzenie ryczałtowe, a także art. 38, ust. 1 Pzp., wg którego w przypadkach wątpliwych, "Wykonawca może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia." Jeżeli zatem wykonawca po zapoznaniu się z projektem ma wątpliwości co do treści przedmiaru, może je oficjalnie przedłożyć zamawiającemu. Jeżeli tego nie uczyni, wówczas przyjmuje się, że nie ma on zastrzeżeń do dokumentów opisujących przedmiot zamówienia. Za roboty dodatkowe można uznać tylko takie roboty, które nie były przewidziane projektem stanowiącym podstawę określenia przedmiotu zamówienia.

Tym samym roboty pominięte w przedmiarze a wynikające z projektu budowlanego, muszą być realizowane w ramach zamówienia podstawowego i nie są robotami dodatkowymi, za które w ramach dodatkowego zamówienia przysługiwałoby odrębne wynagrodzenie. Według chwały KIO z dnia 13 października 2011 r. zamówieniem dodatkowym nie mogą być roboty budowlane zamienne, które w żaden sposób nie wpływają na prawidłowość wykonania zakresu robót podstawowych. W świetle wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 2000 r. nie jest zamówieniem dodatkowym zamówienie, którego należy udzielić w wyniku źle przeprowadzonego przez zamawiającego procesu inwestycyjnego. W oparciu o obowiązujące przepisy zamawiający może zabezpieczyć prawidłowe wykonanie zamówienia, już na etapie jego przygotowywania, szczególnie gdy istnieje ewentualność, iż w toku wykonywania prac może wyniknąć potrzeba dokonania zmian, na przykład poprzez zwiększenie zakresu robót lub usług.

W przypadku, gdy zamawiający planuje udzielić zamówienia podstawowego w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, przewidując możliwość wystąpienia konieczności wykonania robót lub usług wykraczających poza zakres zamówienia podstawowego, a przyszłe zamówienia mają polegać na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówienia, zastosowanie może znaleźć przepis art. 67 ust. 1 pkt 6 Pzp. Udzielenie zamówienia uzupełniającego, o którym mowa powyżej ograniczone jest terminem – 3 lata od udzielenia zamówienia podstawowego (od dnia podpisania umowy w sprawie zamówienia publicznego) oraz kwotą stanowiącą maksymalnie 50 % wartości zamówienia podstawowego (w odniesieniu do kwot netto przewidywanej wartości zamówienia uzupełniającego). Warunkiem udzielenia zamówienia uzupełniającego jest zamieszczenie w ogłoszeniu o zamówieniu oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia informacji o przewidywanych zamówieniach uzupełniających, wskazujących na wielkość lub zakres przewidywanych prac. Z art. 32 ust. 3 Pzp. wynika obowiązek uwzględnienia w wartości szacunkowej zamówienia wartości zamówień uzupełniających. Udzielenie zamówienia publicznego poprzez zawarcie umowy z wykonawcą po przeprowadzeniu postępowania w trybie z wolnej ręki bez spełnienia przesłanek wskazanych w art. 67 ust. 1 pkt 5 Pzp. skutkuje naruszeniem zasad wyrażonych w art. 7 ust. 1 oraz art. 10 Pzp., w konsekwencji czego Prezes Urzędu może wystąpić do sądu o unieważnienie umowy w całości lub w części albo nałożyć na zamawiającego karę pieniężną, o której mowa w art. 200-203 Pzp. Co więcej, powyższe stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych, wedle art. 17 ust. 1b pkt 2 ustawy z

dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych¹⁷ i może wiązać się z sankcjami w postaci upomnienia, nagany, kary pieniężnej lub zakazu pełnienia funkcji związanej z dysponowaniem środkami publicznymi.

7. Kontroli poddano wykonanie konserwacji, przeglądów okresowych i napraw awaryjnych czterech bram segmentowych typu SPU z napędem WA 100 ster. A 60 na terenie posesji Ząbkowska 23/25 i Ząbkowska 22/24/26 w latach 2010-2014.

Stwierdzono:

2010 – umowa 372 na kwotę 40 000 zł,

rozpoznanie cenowe rynku: 2 wykonawców, stawka 414,80 przegląd + 115,90 dojazd;
kalkulacja 4 bramy x 12 miesięcy (25 743,60 zł) + 14 526,40 zł ewentualne remonty
w dokumentacji brak zakresu konserwacji, która winien stanowić załącznik do umowy
Wykonawca: **BRAMATOR**

2011 – umowa 331 na kwotę 50 000 zł,

Rozpoznanie cenowe rynku: 4 wykonawców, stawka 430,50 przegląd+123,00 dojazd;
Kalkulacja 4 bramy x 12 miesięcy (26 568,00 zł) plus 23 432 zł ewentualne remonty,
dwie oferty, brak formularza oferty i załącznika nr 1 do umowy (&20 umowy)
Wykonawca: **BRAMATOR**,

2012 – umowa 314 na kwotę 50 000 zł

Rozpoznanie cenowe: 4 wykonawców, stawka 492,00 zł przegląd plus dojazd
Kalkulacja 4 x 12 miesięcy (23 616 zł) plus 26 384 zł ewentualne remonty –
jedna oferta, w dokumentacji brak zakresu obowiązków konserwacyjnych,
stanowiących załącznik nr 1 do umowy
Wykonawca: **BRAMATOR**

2013 – umowa 389 na kwotę 50 000 zł

Rozpoznanie cenowe : 4 wykonawców, jedna oferta
Kalkulacja 578,10 przegląd z dojazdem, 4 x 12 miesięcy= 32 373,60 + 17 626,40
ewentualne remonty, w dokumentacji brak zakresu obowiązków, stanowiących
załącznik do umowy (&19 umowy) oraz oferty
Wykonawca: **BRAMATOR**

2014 – umowa 498, na kwotę 50 000 zł

Rozpoznanie cenowe: 3 wykonawców; jedna oferta
Kalkulacja 295,20 x 4 x 12 miesięcy
PPHU POL-MET

Rozeznanie cenowe rynku polega najczęściej na ustaleniu cen (wstępnej kalkulacji kosztów) u kilku, jeżeli to możliwe, wykonawców. Najczęściej jest to 3 wykonawców, ale liczba ta może być zarówno mniejsza, jak i większa w zależności od specyfiki przedmiotu zamówienia. Celem rozeznania jest późniejsze wykorzystanie pozyskanych informacji podczas ustalania z należytą starannością wartości szacunkowej zamówienia.

Rozeznanie rynku stanowi element mający jedynie ułatwić (umożliwić) zamawiającemu oszacowanie wartości zamówienia, więc wiąże się niejako z wstępną kalkulacją kosztów. Kalkulacje otrzymane od ww. podmiotów mają charakter informacyjny i mogą służyć wyłącznie rozpoznaniu cen na rynku w zakresie przedmiotu zamówienia. W oparciu o nie

zamawiający we własnym zakresie dokonuje czynności oszacowania wartości przedmiotu zamówienia. Winno być zgodne z Ustawą o finansach publicznych art. 44 ust.3, tak aby wydatki publiczne były dokonywane:

- 1) w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad:
 - a) uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów,
 - b) optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów;
- 2) w sposób umożliwiający terminową realizację zadań;
- 3) w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

W roku 2010 nie przeprowadzono prawidłowo rozpoznania rynku. W latach kolejnych widząc brak zainteresowania u niektórych wykonawców wskazanym było rozszerzenie ich kręgu, tak aby nie wybierać z 1 oferty, kiedy to powinno być powtórzone zapytanie o cenę. W latach 2010 i 2011 dublowano koszty dojazdu.

8. Wrywkowej kontroli poddano zleceniaienne: 1612/2012, 2285/2012 dla firmy ZUR CEMARK oraz 1570/2012 i 446A dla firmy ZAWIMEX

Stwierdzono brak jednolitego wzoru formularza zlecenie. Dokumentacja wyłącznie w jednym przypadku kompletna, przyjmując jako standard: zlecenie, protokół wprowadzenia na budowę, protokół odbioru robót końcowy, kopia faktury, kosztorys powykonawczy, protokół konieczności.

9. Wrywkowej kontroli poddano kompletność dokumentacji umów:

- umowa 368/2010 – brak zakresu robót (zał. Nr 1 do umowy) i wykazu dźwigów, objętych umową (zał. Nr 2 do umowy)
- umowa 323/2010 – brak zakresu robót (zał. Nr 1 do umowy) i wykazu dźwigów, objętych umową (zał. Nr 2 do umowy) oraz dokumentu gwarancji
- umowa 324/2011 – brak zakresu robót (zał. Nr 1) i wykazu dźwigów, objętych umową (zał. Nr 2 do umowy) oraz dokumentu gwarancji
- umowa 309/2012 – brak zakresu robót (zał. Nr 1) i dokumentu gwarancji oraz wykazu dźwigów
- umowa 310/2012 – brak zakresu robót (zał. Nr 1) i wykazu dźwigów
- umowa 362/2013 – brak zakresu robót (zał. Nr 1) i wykazu dźwigów
- umowa 363/2013- brak zakresu robót (zał. Nr 1) i wykazu dźwigów
- umowa 487/2014 – brak zakresu robót (zał. Nr 2) i wykazu dźwigów
- umowa 488/2014 – brak zakresu robót (zał. do umowy) i wykazu dźwigów

Zespół Nadzoru Właścicielskiego

Do właściwości Zespołu należy w szczególności:

1. Nadzór nad obsługą wspólnot mieszkaniowych na terenie działania Zakładu będących w jego czasowym zarządzaniu w tym:

- sporządzanie niezbędnych dokumentów związanych z przeprowadzaniem zebrań wspólnot mieszkaniowych,
 - nadzór nad realizacją planów rzeczowo-finansowych nieruchomości wspólnych pozostających w zarządzaniu Zakładu,
2. Prowadzenie ewidencji i rejestrów:
- wielkości udziałów lokali niewyodrębnionych w :
 - nieruchomości wspólnych przekazanych w zarząd i zarządzanie osób fizycznych,
 - nieruchomości wspólnych pozostających w zarządzie i zarządzaniu Zakładu,
 - składu osobowego zarządów w nieruchomościach wspólnych,
 - zarządców wykonujących czynności zarządzania tymi nieruchomościami,
 - wysokości uchwalonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek na wyodrębniony fundusz remontowy i zaliczek na pokrycie świadczeń dostarczanych do lokali niewyodrębnionych w nieruchomościach wspólnych,
3. Przygotowywanie wniosków na posiedzenie Zarządu Dzielnicy,
4. Przygotowywanie dokumentów przekazujących nieruchomości wspólne w zarząd i zarządzanie,
5. Udział w zebraniach wspólnot mieszkaniowych w oparciu o udzielone pełnomocnictwa,
6. Przygotowywanie dokumentów dla Pełnomocników biorących udział w zebraniach
7. Dokonywanie analizy kosztów w zakresie zarządzania nieruchomościami na terenie działania Zakładu oraz składanie do Dyrekcji Zakładu wniosków dotyczących potrzeby zmian w tym zakresie,
8. Sprawowanie nadzoru właścicielskiego w nieruchomościach przekazanych w zarząd i zarządzanie osób fizycznych.

Wyrównawczej kontroli poddano wspólnoty z udziałem m.st. Warszawy:

1. Dąbrowszczaków 12
2. 11 Listopada 12
3. Targowa 63
4. 11 Listopada 24

Stwierdzono:

Ad. 1

1. brak załącznika nr 2 do umowy tj. protokołu z przeglądu stanu nieruchomości wspólnej
2. brak załącznika nr 7 do umowy
3. brak załącznika do przesłanej do ZGN umowy nr 01/08/2014 z 14.08.2014 (m.in. Licencji Zawodowej Zarządcy Nieruchomości)
4. brak informacji w przedmiocie zmiany ilości udziałów m.st. Warszawy w latach 2010-2014 i rozbieżności w posiadanych udziałach (brak kopii dokumentów na podstawie, których nastąpiła zmiana)

2011		2012		2013		2014	
wg zarządcy	wg ZGN	wg Zarządcy	wg ZGN	wg zarządcy	wg ZGN	wg Zarządcy	wg ZGN
20,57	20,20	20,57	20,20	18,18	17,81	16,82	16,45

Ad. 2

1. przy protokole przekazania-przejęcia nieruchomości brak szkicu przekazanego terenu (zał. nr 1) i protokołu z przeglądu stanu nieruchomości (zał. nr 2), wykazu 16 lokali wyodrębnionych (zał. nr 3), wykazu lokali niewyodrębnionych (zał. nr 4), odpisu z księgi wieczystej (zał. nr 5), wypisu z rejestru gruntów (zał. nr 9)
2. brak notatki wewnętrznej, wyjaśniającej powód nieobecności osoby upoważnionej przez Prezydenta m.st. Warszawy przy podejmowaniu uchwał WM od 10-15; pismo z dnia 13.10.2010
3. brak informacji w przedmiocie zmiany ilości udziałów m.st. Warszawy w latach 2010-2014 i rozbieżności w posiadanych udziałach (brak kopii dokumentów na podstawie, których nastąpiła zmiana)

	2010	2011	2012
Udział m.st. Warszawy	19,18 %	18,96%	11,58%

Ad. 4

1. przy protokole przekazania-przejęcia brak protokołu z przeglądu stanu nieruchomości (zał. nr 2), brak uchwał WM
2. brak kopii pełnomocnictwa dla Zarządcy, firmy DAAN Daniel Stolarczyk, do działań w imieniu Zarządu
3. niezgodność między protokołem komisji skrutacyjnej a uchwałą nr 10/2011 i 9/2011
4. brak uchwały nr 11/2011, protokół komisji skrutacyjnej wpięty w innym miejscu
5. brak kopii załączników do pisma z dnia 5.04.2011
6. brak odpowiedzi na pismo z dnia 5.04.2011 od firmy DAAN, ewentualnie notatki ze spotkania z Dyrekcją ZGN
7. brak informacji w przedmiocie zmiany ilości udziałów m.st. Warszawy w latach 2010-2014 i rozbieżności w posiadanych udziałach (brak kopii dokumentów na podstawie, których nastąpiła zmiana)

	2011	2012
Udział m.st. Warszawy	58,56%	44,27%

8. W sierpniu 2012 roku WM z udziałem m.st. Warszawy zawarła notarialną umowę kupna – sprzedaży 170 m2 (strych) przy zastosowaniu kwoty 1600 zł za m2, a w listopadzie 2012 roku na koszt ZGN przeprowadzono inwentaryzację (umowa 179/2012). Umowa notarialna zawarta z osobami fizycznymi, z których jedna – w domniemaniu – jest pracownikiem ZGN Dzielnicy Praga Północ (identyczne nazwisko), które z kolei przekazały własność radnemu Dzielnicy Praga Północ (potwierdzenie stanowi Postanowienie nr 119/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7.08.2014)
9. Brak załącznika do pisma z 6.07.2012, 19.11.2012
10. Skreślenia w dacie podejmowania uchwały 2/2011 bez parafowania oraz błędy, prawdopodobnie literowe „absolutorium za okres 11.04.2011 do 31.12.2010”

Każda z przedstawionych teczek niekompletna. Dokumentacja prowadzona w sposób chaotyczny. Brak spisu dokumentów, strony nieponumerowane.

INWENTARYZACJE

W latach 2010-2014 przeprowadzono 33 inwentaryzacje, w tym na potrzeby przekazania budynku wspólnocie - 20, do zmiany przeznaczenia przez Urząd Dzielnicy - 3, pozostałe 10 bez podania przyczyny w rozbieżności cenowej 6 100 – 65 190 zł.

Kwota 65 190,00 zł z tytułu umowy 157 z dnia 4.10.2011 z tytułu inwentaryzacji budynku nr 3 przy ulicy Inżynierskiej, przy np. umowie nr 184 z dnia 13.11.2012 na kwotę 23 380 zł z tytułu inwentaryzacji 8 budynków, czy dwóch umowach na inwentaryzację jednego budynku nr 64 przy ulicy Targowej (umowa 150 z dnia 21.09.2011 na kwotę 17 822,70 zł i umowa 15 z dnia 23.02.2012 na kwotę 17 466,00 zł).

PROCES WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

Zespół kontrolny przeprowadził wrywkową kontrolę czynności windykacyjnych oraz przegląd akt lokali użytkowych na losowo wytypowanych aktach.

Zaległości w opłatach (lokale użytkowe) wg stanu na dzień **31.12.2014**

AOM nr 2 – kwota 168 782,90 zł, przypis miesięczny 184 572,90 zł

AOM nr 3 – kwota 458 368,59 zł, przypis miesięczny 135 053,09 zł

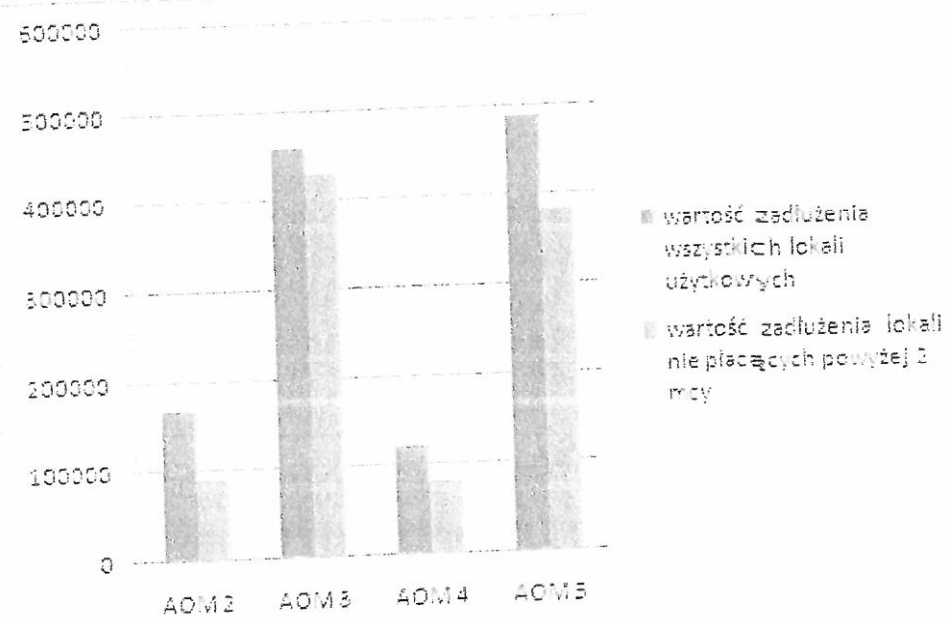
AOM nr 4 – kwota 121 225,16 zł, przypis miesięczny 58 131,08 zł

AOM nr 5 – kwota 487 752,49 zł, przypis miesięczny 359 515,45 zł

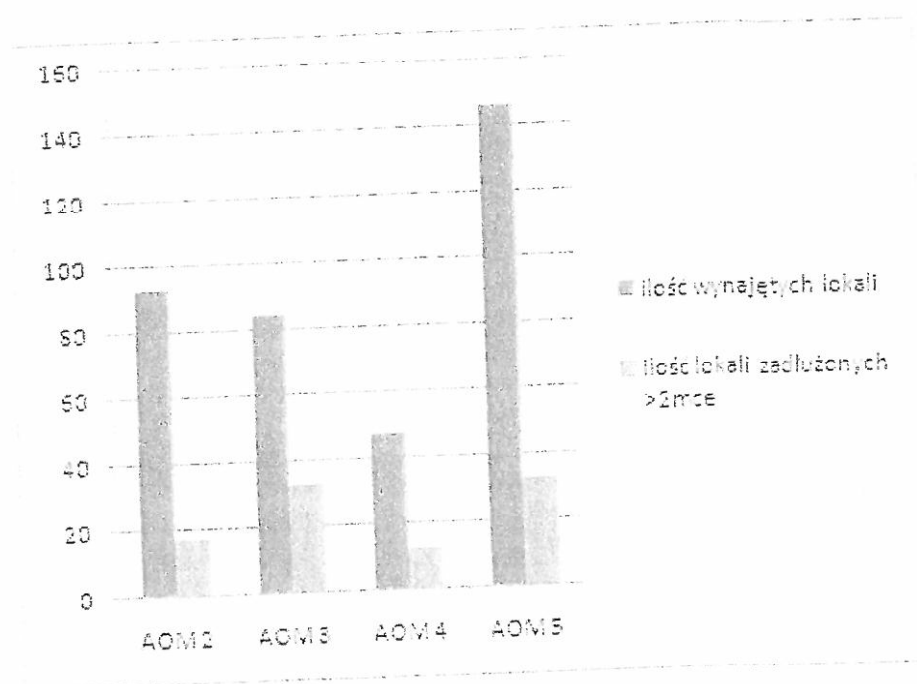
Ilość lokali z zadłużeniem powyżej czynszu za 2 miesiące (zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora ZGN powinna być podjęta procedura windykacyjna)

rok	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
	Ilość dłużników	Wysokość zadłużenia	Ilość dłużników	Wysokość zadłużenia
2010	5251	30 866 773	578	5 717 797
2011	5230	37 329 760	566	6 284 790
2012	5109	44 151 457	571	6 789 220
2013	5089	50 961 259	530	5 979 439
2014	4850	57 740 098	598	8 171 664

	AOM 2	AOM 3	AOM 4	AOM 5
wartość zadłużenia wszystkich lokali użytkowych	168 783	458 369	121 224	487 752
wartość zadłużenia lokali nie płacących powyżej 2 mcy	90 453	429 773	80 977	383 161



	AOM 2	AOM 3	AOM 4	AOM 5
ilość wynajętych lokali	93	84	47	146
ilość lokali zadłużonych >2mcy	17	33	12	33



Kontroli podlegały: kompletność dokumentacji, czynności windykacyjne, protokoły przeglądu wynajmowanych lokali pod kątem prowadzonej działalności w lokalu z zapisem w umowie najmu. Przeglądy przez administratora przeprowadzane winny być zgodnie z harmonogramem (rejestr elektroniczny). Zespół kontrolny sprawdził harmonogram na listopad, grudzień 2014 w AOM nr 2. Od 1.10-31.12.2014 przeprowadzono 44 przeglądy lokali użytkowych, żaden NIE pokrył się z harmonogramem.

Ząbkowska - teczka oryginalna

stwierdzono:

a) brak spisu dokumentów od lipca 2014 roku

b) dokumenty ponumerowane wyłącznie do lipca 2014 roku

c) dokumenty wpięte:

02.01.2014 protokół zdawczo-odbiorczy z poprzednim najemcą, zgłoszenie pustostanu lokalu użytkowego

07.05.2014 ustny konkurs na najem lokalu, BRAK UMOWY

07.07.2014 Uchwała nr 5130/2014 Zarządu Dzielnicy Praga Północ z 2.07.2014 w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie kaucji zabezpieczającej za lokal użytkowy o 50%

31.07.2014 protokół zdawczo-odbiorczy z nowym najemcą

31.07.2014 zgoda na sprzedaż alkoholu; notatka służbowa administratora, który dokonał pomiaru odległości od placówki oświatowej Ząbkowska 39 lok. 1/2/3/4 (67,23 m) oraz zebrał podpisy 11 lokatorów budynku z 22 lokali (6 za, 4 przeciw, 1 wstrzymał się)

- 3.09.2014 Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ przyjął zgłoszenie od Najemcy na wymianę witryny i drzwi wejściowych przy zachowaniu koloru brązowego ślusarki okiennej
- 3.09.2014 Uchwała nr 5402/2014 Zarządu Dzielnicy Praga Północ w sprawie obniżenia stawki czynszu z tytułu prowadzenia robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości i w nieruchomości ze stawki 150,00 zł/m² do kwoty 4,41 zł/m² do dnia 15.10.2014 roku
- 15.09.2014 wniosek Najemcy o zawarcie porozumienia remontowego z tytułu poniesionych nakładów trwale podwyższających wartość lokalu
- 30.09.2014 podpisano porozumienie remontowe; BRAK DOKUMENTÓW, zgodnie z informacją przekazaną przez Kierownika ds. Technicznych, porozumienie wraz z kompletem dokumentów przekazane do ZGN Dzielnicy Praga Północ
- 17.11.2014 odpowiedź ZGN na skargę Mieszkańców w przedmiocie zakłócania ciszy nocnej i zgody na sprzedaż alkoholu, która została wydana na podstawie opinii lokatorów (patrz 31.07.2014)
- 19.11.2014 Uchwała nr 5921/2014 Zarządu Dzielnicy Praga Północ o obniżeniu stawki czynszu z kwoty 150,00 zł do kwoty 4,41 zł/m² z tytułu prowadzenia robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości i w nieruchomości do dnia 7.11.2014
- 19.11.2014 Uchwała nr 5924/2014 Zarządu Dzielnicy Praga Północ w sprawie rozszerzenia działalności o małą gastronomię
- 18.12.2014 aneks do umowy; mała gastronomia

Na dzień 31.12.2014 Najemca zalegał z płatnościami na kwotę 28123,82 zł

Otwocka (teczka zastępcza)

Stwierdzono:

- a) brak spisu dokumentów
 - b) strony dokumentów nie ponumerowane
 - c) dokumentacja niekompletna
- 12.11.2012 umowa z Najemcą, BRAK protokołu zdawczo-odbiorczego
- 26.11.2012 zawiadomienie o wysokości opłat
- 11.02.2013 wypowiedzenie umowy – zaległość 3739,44 zł
- 14.05.2013 zawiadomienie o naliczeniu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu
- 17.09.2013 przedsądowe wezwanie do zapłaty
- 15.04.2014 dokumenty przekazane do Działu Prawnego ZGN Dzielnicy Praga Północ

Kaweczynska

Spis dokumentów do 08.09.2014, kolejny brak wpisów
Numeracja stron do 08.09.2014, potem nie numerowane

- 28.04.2014 – email wewnętrzny, wypowiedzenie wysłane na nieprawidłowy adres
- 06.05.2014 – ostateczne wezwanie do zapłaty
- 02.07.2014 – wypowiedzenie umowy najmu
- 05.09.2014 – wezwanie do opróżnienia lokalu
- 02.10.2014 - przesądowe wezwanie do zapłaty
- 1.12.2014 – wniosek o rozłożenie na raty
- 15.12.2014 – umowa o restrukturyzacji długu

Ząbkowska

- 25.10.2011 wezwanie do opróżnienia lokalu zajmowanego bezumownie dla radnego Dzielnicy Praga Północ; zaległość 18396,96 zł
- 7.02.2012 protokół z rozmowy windykacyjnej, najemca nie zgłosił się
- 10.02.2012 protokół z rozmowy windykacyjnej, najemca nie zgłosił się
- 13.02.2012 ostateczne wezwanie do zapłaty – odbiór osobisty (23508,34 zł)
- 17.02.2012 protokół z rozmowy windykacyjnej, najemca nie zgłosił się
- 20.02.2012 wniosek WW/2012/00001076/1/005317 wniosek o wycofanie egzekucji komorniczej
- 22.02.2012 wezwanie do uregulowania zaległości 24944,66 do dnia 2.03.2012 (WP/2012/00002356/1/005637)
- 6.03.2012 odwieszenie postępowania IC 348/08 KM wobec radnego Dzielnicy Praga Północ
- 29.03.2012 zapłacona kwota główna, bez odsetek potwierdzenie z AOM
- 23.10.2012 postanowienie o umorzeniu IC 348/08
- 8.11.2012 upomnienie 2581,76 zł odszkodowanie za bezumowne korzystanie plus 2212, 59 zł odsetki
- 18.12.2013 przedsądowe wezwanie do zapłaty 6052,74 zł
- 19.03.2014 monit, nieodebrany zwrot
- 11.07.2014 przedsądowe wezwanie do zapłaty 9625,16 zł
- 16.09.2014 monit (12459,57 zł)
- 14.10.2014 skierowanie do Dz. Prawnego , niezrealizowany wyrok IC348/07 z 7.08.2008
- 14.10.2014 wezwanie do opróżnienia lokalu
- 13.11.2014 monit (kwota 5289,63 zł)

Ząbkowska

akta zastępcze

Stwierdzono brak spisu dokumentów, wpięte dokumenty nie ponumerowane

- 04.03.2013 – wezwanie do zapłaty (50 78,91 zł)
- 06.05.2013 – wezwanie do zapłaty (5 169,37 zł)
- 04.06.2013 – ostateczne wezwanie do zapłaty (7 533,17 zł)
- 25.06.2013 – zawiadomienie o wysokości opłat
- 19.09.2013 – wniosek do ZGN o rozwiązanie umowy najmu
- 03.10.2013 – wypowiedzenie umowy najmu lokalu
- 23.12.2013 – pismo radcy prawnego ZGN (nr pisma 150) o zakresie czynności administratora, które powinny być wykonane (Wynajmujący ma prawo do okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu
- 12.03.2014 – przedsądowe wezwanie do zapłaty

16.05.2014 – wniosek do ZGN o wydanie nakazu zapłaty

Ząbkowska

' teczka oryginalna

Spis dokumentów do 06.2014, brak pierwszych trzech stron!!

12.03.2014 – zgłoszenie ofertowe Najemcy

28.03.2014 – decyzja o przyznaniu lokalu Najemcy

09.05.2014 protokół zdawczo-odbiorczy z poprzednim Najemcą i zgłoszenie pustostanu lokalu użytkowego

5.06.2014 – umowa z nowym Najemcą plus akt notarialny na prowadzenie apteki

23.06.2014 – protokół zdawczo-odbiorczy z nowym Najemcą

25.06.2014 – zawiadomienie o wysokości opłat

17.09.2014 – zawiadomienie o wysokości opłat

09.09.2014 – wniosek o wykonanie prac remontowych, zgodnie z przeznaczeniem (apteka)

09.10.2014 – akceptacja AOM nr 3

08.10.2014 – wniosek o przesunięcie terminu rozpoczęcia działalności do 31.12.2014. ze względu na brak pozwoleń

2.12.2014 – wniosek do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Praga Północ o przebudowę lokalu

30.12.2014 – pismo z Urzędu Dzielnicy o uzupełnienie dokumentacji przez Najemcę i wszczęciu postępowania z urzędu

Ząbkowska

- teczka zastępcza

Brak spisu i numeracji stron; dokumentacja NIEKOMPLETNA

Jako pierwszy dokument wypowiedzenie umowy – BRAK umowy z 8.10.2013 (168/2013), BRAK wniosku najemcy z 11.09.2014, w teczce odpowiedź Burmistrza Dzielnicy Praga Północ z 27.10.2014 roku

Pozostałe dokumenty z roku 2015, poza zakresem kontroli Zespołu

Białostocka

Brak spisu i numeracji stron

1.07.2012 – wezwanie do zapłaty (347,40 zł – jeden czynsz)

3.09.2013 – przedsądowe wezwanie do zapłaty (3 021,49 zł plus odsetki)

15.05.2013 – wypowiedzenie umowy najmu (stan zaległości 1 938,19 zł)

29.10.2013 – przekazanie do Działu Prawnego ZGN

Brzeska

Brak spisu, strony nieponumerowane. Lokal zajęty samowolnie, do 2009 roku brak jakichkolwiek działań.

21.04.2010 – zawiadomienie o wysokości odszkodowania (75,89 zł)

06.04.2011 – zawiadomienie o wysokości odszkodowania (77,96 zł)

06.07.2011 – zawiadomienie o wysokości odszkodowania (77,96 zł)

Mackiewicz

Brak rejestru, strony nieponumerowane.

16.12.2013- informacja o stanie konta

16.01.2014 – wezwanie do zapłaty

14.04.2014 – zawiadomienie o wysokości opłat

16.04.2014 – wezwanie do zapłaty

17.07.2014 – zawiadomienie o wysokości opłat

16.09.2014 – wezwanie do zapłaty (2 717,57 zł)

24.09.2014 – zaświadczenie o wysokości opłat

PION TECHNICZNY

I. Analizie poddano prace związane z okresową kontrolą stanu technicznego sprawności przewodów kominowych oraz usuwanie zanieczyszczeń z przewodów kominowych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W latach 2011-2014 w drodze przeprowadzonego zgodnie z art. 39 Ustawy PZP w trybie przetargu nieograniczonego podpisano umowy:

- w roku 2011 – z WAR-KOM SC, z siedzibą w Warszawie ul. Mała 14:

a) umowa 310 na kwotę 41 241,90 zł w budynkach wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez ZGN – dokumentacja kompletna;

b) umowa 309 na kwotę 54 9342,91 zł w komunalnym zasobie mieszkaniowym, administrowanym przez ZGN – dokumentacja kompletna

- w roku 2012 – z Zakładem Usług Kominiarskich Artur Załęcki w Warszawie ul. Mała 14:

a) umowa 286 na kwotę 55 3055 zł, zmniejszoną aneksem z 6.12.2013 roku na kwotę 546755,35 zł w komunalnym zasobie mieszkaniowym administrowanym przez ZGN – dokumentacja kompletna

Wykonawcy realizują swoje zadania zgodnie z przedkładanymi harmonogramami prac na poszczególne miesiące. Każdorazowo z przeprowadzonego przeglądu okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzają protokół.

II. Wyrównano sprawdzono realizację zaleceń w zakresie stwierdzonych usterek, zgłaszanych

zgodnie z pkt 4.5 zakresu obowiązków.

1. Brzeska 11 – protokół nr 0218/11 z dnia 10.03.2011 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej. Brak podpisu osoby odbierającej protokół

- protokół nr 0181/12 z dnia 08.02.2012 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.

- protokół 0125/13 z dnia 11.02.2013 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej. Brak podpisu osoby odbierającej protokół

- protokół 0133/14 z dnia 27.02.2014 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.

2. Brzeska 13 – protokół nr 0729/11 z dnia 22.09.2011 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej. Brak podpisu osoby odbierającej protokół

- protokół nr 0854/12 z dnia 08.08.2012 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.

- protokół nr 0617/13 z dnia 08.08.2013 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają

obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej. Brak podpisu osoby odbierającej protokół

- protokół nr 0838/14 z dnia 25.08.2014 objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo Budowlane w/w braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu, naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.

W kontrolowanych dokumentach wykazano ogólny stan techniczny przewodów kominowych i elementów urządzeń kominowych, nieodpowiadających obowiązującym przepisom, które wymagają podjęcia natychmiastowych działań o charakterze remontowym lub wyłączenia ich z eksploatacji ze względu zagrożenie bezpieczeństwa i życia mieszkańców Pragi. ZGN Dzielnicy Praga Północ w okresie 2011-2014 nie zlikwidował zagrożenia w kontrolowanych przypadkach.

III. Wyrywkowo sprawdzono Protokoły z okresowej 5-cio letniej kontroli sprawności technicznej, w tym przydatności do użytkowania budynku mieszkalnego:

- | | |
|------------------|--|
| 2. Wileńska 7 | - protokół nr 35/12/2012- numer protokołu odręcznie dopisany bez parafki |
| 3. Stalowa 4 | - protokół nr 38/12/2012 |
| 4. Stalowa 10 | - protokół nr 39/12/2012 |
| 5. Łomżyńska 6 | - Protokół nr 36/12/2012 |
| 6. Radzymińska 8 | - protokół nr 37/12/2012 |
| 7. Żąbkowska 28 | - protokół nr 40/12/2012 |

IV. ROZLICZENIA Z WYKONAWCAMI

Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdzono, iż poniżej kosztu dokonywano obciążeń dla wykonawców, realizujących umowy na świadczenie usług. I tak:

Rok	2011		2012		2013		2014	
	było	Winno być	było	Winno być	było	Winno być	było	Winno być
Zimna woda	2,00	4,00	4,00	4,20	4,00	4,20	4,00	4,20
Różnica Zł/m3/osobę/m-c	2,00		0,20		0,20		0,20	
Odprowadzanie ścieków	2,00	5,23	5,23	6,42	5,23	6,42	5,23	6,42
Różnica w zł za m3	3,23		1,19		1,19		1,19	

Obciążenia z tytułu zużycia energii elektrycznej ustalono ryczałtowo a nie z licznika (80 zł/miesiąc przy prowadzeniu działalności warsztatowej i 50,00 zł przy prowadzeniu działalności nie warsztatowej).

Z tytułu niezrealizowanych prac, odstąpienia od umowy ZGN Dzielnicy Praga Północ naliczał kary umowne.

Rok	ilość umów	wartość umów w zł	wartość naliczonych kar w zł	% wartości umów
2011	337	41949118	7890	0,02
2012	326	30405043	9492	0,03
2013	395	35018909	31803	0,09
2014	500	33724975	28435	0,08

Za rok 2010 nie podano wartości naliczonych kar

V. Kontroli poddano procedurę przetargową i realizację umowy na remont budynku nr 50 przy ulicy Żąbkowskiej.

W wyniku przeprowadzonego prawidłowo postępowania przetargowego, potwierdzonego wyrokiem KIO sygn. 1218/14, została zawarta umowa 195/2014 na kwotę **403 63,59 zł**. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy i zakres robót do wykonania został określony w załączonych do umowy:

1. Projekt budowlano-wykonawczy remontu budynku mieszkalnego
2. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót dla projektu budowlano-wykonawczego remontu budynku
3. Przedmiar robót
4. Przedmiar robót dla montażu wodomierzy wody zimnej w lokalach

Zgodnie z § 3 pkt. 1 i 2 umowy Wykonawca zapoznał się z obiektem, dokumentacją i miejscem prowadzenia robót oraz potwierdził, że warunki prowadzenia robót są mu znane, a dokumenty wystarczające i stanowią podstawę do kompletnego zrealizowania zadania z punktu widzenia, któremu służy.

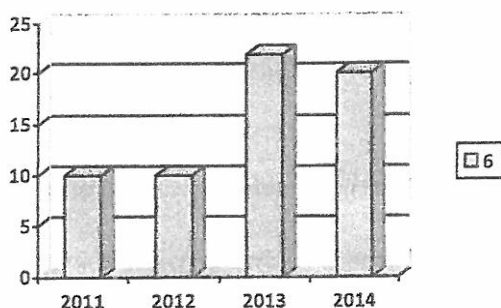
Stwierdzono, iż Zamawiający dysponował decyzją PINB-u nr III OT/747/2012 z dnia 12.12.2012, w którym precyzyjnie określono zakres prac w obrębie fundamentów, posadzek, ścian, stropów, schodów, dachu, poddasza elewacji i instalacji oraz dodatkowo wykonaną na podstawie umowy nr 130/2012 z dnia 13.09.2012 roku ekspertyzę stanu technicznego budynku nr 50 przy ulicy Żąbkowskiej (kwota 11 685,00 zł), której zakres opracowania

obejmował analizę udostępnionej dokumentacji technicznej, badania makroskopowe i mechaniczne w miejscu występowania wad i w wykonanych odkrywkach, opis i analizę stanu technicznego oraz określenie sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i określenie zakresu i szacunkowego kosztu niezbędnych napraw i remontów oraz sprecyzowanie wniosków odnośnie możliwości dalszej eksploatacji obiektu i opłacalności remontu, a mimo to w dniu 14.10.2014 roku podpisano protokół konieczności na kwotę 110.000,00 zł, co tym samym spowodowało wzrost ceny zamówienia podstawowego o 27%. Zespołowi kontrolnemu nie udostępniono książki obmiarów i dziennika budynku. Analizując kosztorys na roboty dodatkowe z kosztorysem prac podstawowych uznano, iż poz. 2, 4, 8, 18, 23, 24, 25, 26, 38, 39, 40, 49, 50 powinny być wykonane na etapie umowy podstawowej, a nie jako prace dodatkowe. Poz. 1 w kosztorysie prac dodatkowych kwestionuje pracę AOM w zakresie przepisów ppoż (brak opinii specjalisty ppoż, brak dokumentacji fotograficznej w przedmiocie usuwania gabarytów), poz. 12, 13, 15, 27, 41, 47 nieprecyzyjnie określone, celem określenia zasadności.

Biorąc pod uwagę, iż w przypadku obydwu umów stroną Zamawiającego czyli ZGN Dzielnicy Praga Północ reprezentował inspektor nadzoru ds. budowlanych, zastanawiającym jest fakt, że pozycje do wykonania na etapie umowy podstawowej, które znalazły się w kosztorysie robót dodatkowych świadczą o braku znajomości technologii i realizacji robót i nieprofesjonalnym przygotowaniu zakresu robót dla umowy pierwotnej (dokumentacji technicznej).

Przepisy Pzp dopuszczają możliwość -w ramach zamówienia podstawowego - udzielenia dotychczasowemu wykonawcy zamówień uzupełniających (art. 67 ust. 1 pkt 6 uPzp) lub udzielenia zamówienia w trybach niekonkurencyjnych z powołaniem się na nieprzewidziane okoliczności (negocjacje bez ogłoszenia (art. 62 ust. 1 pkt. 4 uPzp) oraz z wolnej ręki (art. 67 ust. 1 pkt. 3 i 5 uPzp). W przedmiotowym przypadku, uwzględniając wszelkie wykonane ekspertyzy i przedmiary, jak również zapis w umowie nie istniały podstawy do sporządzenia protokołu konieczności.

Ilość protokołów konieczności na przestrzeni 5 lat wykazuje tendencję wzrostu, ponad 200%



Biorąc pod uwagę ilość awaryjnych wymian pionów wodno-kanalizacyjnych w okresie 15 listopada do 28 grudnia w latach 2010, 2011, 2012, 2013 (z krótkimi terminami realizacji) wskazanym byłaby wnikliwa analiza przeprowadzonych prac.

VI. Zespół kontrolny wyrywkowo sprawdził książki obiektu w zakresie dokonywanych wpisów, z przeprowadzanych napraw i remontów:

1. Kawęczyńska 47 – awaryjna wymiana pionów zgodnie z umową 342/2013 z dnia 9.12.2013 na kwotę 56 450 zł zarejestrowana, białkowanie w książce obiektu bez parafki
 2. Radzymińska 55/57 – remont altanki odnotowany w książce obiektu, w teczce budynku brak przedmiaru robót i protokołu konieczności z dnia 2.12.2014 r., Niekompletna umowa, ponieważ zarówno przedmiar robót i protokół konieczności stanowiły integralną część umowy.
 3. Łomżyńska 6 – w książce obiektu NIE odnotowano wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych zgodnie z umową 366/2014 z 21.11.2014 na kwotę 129623,00 zł. Dodatkowo przy innych pracach BRAK prawidłowych wpisów, brak numeru protokołu i w jednym przypadku daty.
 4. Siedlecka 25 – w książce obiektu NIE odnotowano awaryjnej wymiany okien na klatce schodowej zgodnie z umową 227/2011 z dnia 30.11.2011 na kwotę 41285,00 zł
 5. Wołomińska 22:
-

29.07.2014 Protokół kontroli rocznej (konstrukcja dachu – stan średni, 40% zużycia); podpisany przez kontrolujących 3 inspektorów nadzoru!!

29.08.2014 Protokół odbioru robót – zabezpieczenie budynku po awarii dachu, faktura na kwotę 10 085 zł

7.10.2014 Potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych

18.11.2014 remont dachu, zgodnie z umową 280/2014 z dnia 16.10.2014 na kwotę 69 564,60 zł ; BRAK KOSZTORYSU, BRAK UMOWY!

6. Grodzieńska 65 – wpisy w książce obiektu dokonane, trzykrotna naprawa dachu w odstępach 6 i 13 miesięcy

14.12.2010 umowa nr 333/2010 na kwotę 36 000,00 zł

15.12.2010 protokół kontroli rocznej, podpisany przez trzech inspektorów

(konstrukcja dachu z belek i krokwi drewnianych zadowalająca, rozmiar zużycia 20%)

24.05.2011 naprawa kominów i pokrycia dachowego wraz z robotami towarzyszącymi zgodnie ze zleceniem nr 1025. BRAK numeru protokołu odbioru w książce obiektu, w teczce budynku brak kosztorysu zrealizowanych prac, umowy i kosztorysu

25.07.2012 remont zarwanego dachu wraz z robotami towarzyszącymi zgodnie ze zleceniem 1448/2012, BRAK numeru protokołu w książce obiektu, w teczce budynku brak kopii protokołu, brak zakresu zrealizowanych prac, umowy i kosztorysu

VII. REMONTY PUSTOSTANÓW – LOKALE MIESZKALNE

W wyniku kontroli remontów pustostanów lokali mieszkalnych Zespół kontrolny stwierdził, że ZGN po uzyskaniu informacji o zwolnieniu lokalu w ciągu max 7 dni przekazuje dane do WZL Dzielnicy Praga Północ. Dopiero po otrzymaniu skierowania do zawarcia umowy najmu przystępuje do prac przygotowawczych, polegających na ocenie technicznej, typowaniu robót do wykonania, wykonanie przedmiarów i kosztorysów inwestorskich oraz remontu.

Proces od otrzymania skierowania do podpisania protokołu to czas średnio 4-6 miesięcy. W toku kontroli stwierdzono, iż w aktach spraw dotyczących poszczególnych remontów brak jest dokumentów, potwierdzających dopuszczalność materiałów, użytych przez Wykonawców przy robotach wewnątrzarskich. Opierano się w tym zakresie na oświadczeniach wykonawców o wykonaniu prac zgodnie z umową. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7.07.1994 roku Prawo Budowlane, wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustawa z 16.04.2004 roku o wyrobach budowlanych określa zasady wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, w tym wymogi formalne, które musi spełniać wyrób budowlany. W celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania remontowanych pomieszczeń, bezpieczeństwa pożarowego, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych istotne jest sprawdzanie czy wykonawcy stosują wyroby budowlane nadające się do stosowania. Zgodnie z art. 25 pkt. 2 ustawy z 7.07.1994 r Prawo budowlane stosowanie przedmiotowych przepisów należy do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego, który powinien m.in. dokonać sprawdzenia jakości wykonywanych robót i stosowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobiegać zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie. Czynności sprawdzenia powinny być dokumentowane m.in. dla celów dowodowych.

W wyniku kontroli remontów lokali mieszkalnych stwierdzono, że podstawą wprowadzenia danego lokalu było protokolarne przejęcie lokalu przez ZGN. Protokoły z tych czynności powinny zawierać opis stanu technicznego lokalu, wykaz potrzeb remontowych lub naprawczych oraz szkic lokalu. Wskazano, aby szkic i wykaz potrzeb remontowych były sporządzane przez inspektorów nadzoru poszczególnych branż, a nie przez administratora.

USTALENIA, WNIOSKI I ZALECENIA

I. Brak prawidłowej realizacji zasad zarządzania dokumentacją w jednostce, co zaburza przepływ informacji

1. Brak systematyczności i chronologii w przechowywaniu akt lokali użytkowych
2. Braki w dokumentacji poprzetargowej, brak załączników do umowy określających m.in. zakres prac
3. Braki w dokumentacji wspólnot mieszkaniowych
4. Braki w dokumentacji technicznej (oprócz opisanej powyżej, brak przedmiaru kosztorysu inspektora ZGN – umowa 136/2012; brak akceptacji kosztorysu ofertowego branży elektrycznej i kosztorysu powykonawczego z branży sanitarnej - umowa 137/2012; brak protokołu wprowadzenia na budowę , kosztorys ofertowy branży elektrycznej zatwierdzony bez daty – umowa nr 326/2011; brak prawidłowego kosztorysu ofertowego wykonawcy branży elektrycznej i akceptacji, niezgodny ze wzorem protokołu odbioru robót – umowa 326/2011; niezgodny z procedurami protokołu wprowadzenia na budowę – umowa 86/2012
5. Braki w korespondencji wychodzącej (brak podłączonych potwierdzeń przy pismach wychodzących – zgodnie z Protokołem Działu Organizacji i kontroli Wewnętrznej z 4.12.2014)

II. Brak systematyczności w działaniach windykacyjnych, przede wszystkim w sprawach

dotyczących odzysku lokali użytkowych.

- III. Brak realizacji zaleceń z przeprowadzonych kontroli przez Zespół Organizacji i Kontroli Wewnętrznej z 5.10.2012 i 30.11.2012
- IV. Stawki za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków, regulowane przez podmioty gospodarcze za pomieszczenia użytkowe na czas realizacji umowy na roboty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy tj. budynków komunalnych w budynkach zarządzanych przez ZGN Praga Północ są niższe od obowiązujących i określonych Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy, co tym samym nasuwa wniosek, iż nie pokrywają faktycznych kosztów. Brak rzetelnych rozliczeń z Wykonawcami z tytułu zużycia wody i energii elektrycznej podczas wykonywanych napraw/remontów - nieuzyskane dochody ZGN.
- V. Brak podpisu osoby, odbierającej protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych, dymowych i wentylacyjnych oraz dekretacji dotyczącej realizacji zatwierdzonych uchybień, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
 - 1. Brak ciągłości i spójności działań, wynikających z 5-cio i rocznych protokołów kontroli;
 - 2. brak terminowości w przeprowadzaniu kontroli 5-cio letniej, potwierdzone przez Zespół Kontroli i Organizacji Wewnętrznej w dniu 18-19.09.2012 – brak protokołów np. Wołomińska 17a, Markowska 14, Kawęczyńska 20;
 - 3. brak terminowości w przeprowadzaniu kontroli rocznej , potwierdzone m.in. przez Zespół kontroli i Organizacji Wewnętrznej w dniu 18-19.09.2012 – brak protokołów od 2010 r Wołomińska 17a, Łomżyńska 53A, Grodzieńska 65, Siedlecka 27A, Markowska 14, Kawęczyńska 20, Otwocka 9 oraz od 2011 Grodzieńska 15/17 ;
 - 4. brak wpisów do ksiąg obiektów budowlanych, potwierdzone przez Zespół kontroli i Organizacji Wewnętrznej (budynki jak w pkt. 5.2 i 53) oraz przez Zespół kontrolny.
- VI. Działania naprawcze zgłoszone przez Dział Organizacji i Kontroli Wewnętrznej w listopadzie i grudniu 2013 roku (rozmowy dyscyplinujące w zakresie bezwzględного przestrzegania obowiązujących przepisów i procedur w zakresie prawidłowego prowadzenia dokumentacji źródłowej, zlecanych prac remontowych i konserwacyjnych mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy) nie są realizowane.
- VII. Brak należytej staranności przy dokonywaniu przedmiaru zlecanych robót ogólnobudowlanych oraz przyjmowaniu kosztorysów ofertowych i powykonawczych – wzrost ilości protokołów konieczności oraz brak należytej staranności przy odbiorze prac (Protokół końcowy na prace dekarsko-blacharskie przy AL. Solidarności 53 – odbiór jedno osobowy inspektor nadzoru)
- VIII. Brak należytej staranności dwie umowy konserwacyjne (ten sam zakres , ten sam okres obowiązywania) umowa 329/2011 i 146/2012.
- IX. Nieprzestrzeganie wymogu konkurencyjności poprzez brak przeprowadzania

prawidłowego rozeznania cenowego rynku tj. nie przeprowadzania porównania ofert od co najmniej 2 wykonawców lub dostawców usług;

X. Brak systematyczności w załatwianiu wniosków w sprawie obniżki stawki czynszu (Protokół Działu Organizacji i Kontroli Wewnętrznej z 4.12.2014).

XI. Brak systematyczności w kierowaniu wniosków o eksmisję i zapłatę do Komornika Sądowego. W roku 2014 do Komornika Sądowego skierowano 257 szt. Wniosków o zapłatę i eksmisję, w tym w miesiącach: wrzesień-listopad 74. Na dzień 4.12.2014 roku zaległych wniosków do napisania -1123 szt.

XII. Uporządkowania wymaga w AOM nr 3 proporcja powierzchni, przeznaczonej dla Wykonawców i archiwum z powierzchnią dla pracowników (BHP naruszające przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy) oraz podwórze (duża ilość zbędnych elementów); brak zaplecza socjalnego w AOM nr 3, 5.

XIII. Należy dokonać przeglądu stanowisk pracy wraz z przypisanymi zakresami obowiązków, zoptymalizować zatrudnienie, w tym Dział Organizacji i Kontroli Wewnętrznej z weryfikacją kwalifikacji zawodowych:

- a) brak czytelnych i jasnych zapisów Regulaminu płacy w zakresie podwyżek i premii,
- b) zła struktura zatrudnienia, zwiększenie ilości pracowników technicznych

XIV. Zespół kontrolny Komisji rewizyjnej zaleca wprowadzenie zmian w regulaminie udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nieprzekraczającej 30 000 euro. W regulaminie niezbędne są rozwiązania zapewniające większą konkurencyjność wśród wykonawców i ograniczającego dzielenie zamówień, takie jak zapraszanie do składania ofert więcej niż dwóch wykonawców.

XV. Obowiązujące w ZGN Praga Północ zasady działania doprowadziły do sytuacji, w której 4 firmy (w rozbiciu po 2 na dwie administracje) świadczące usługi konserwacji budowlanej, elektrycznej, hydraulicznej mają faktyczną wyłączność na prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach m.st. Warszawy.

XVI. Brak gospodarki planowej przy likwidacji usterek, które zagrażają bezpieczeństwu i życiu mieszkańców oraz remontów, wynikających z pięcioletnich i rocznych przeglądów.

XVII. Brak procedury przeprowadzania, weryfikacji i odbioru inwentaryzacji; niespójne warunki umów na przeprowadzenie inwentaryzacji; odbiory powinny być przeprowadzane przez osoby kompetentne z uprawnieniami projektowymi i wiedzą fachową.

XVIII. Brak standardów na remonty pustostanów lokali mieszkalnych oraz modyfikacji procesu, celem przyspieszenia przekazania lokalu najemcy, przy zachowaniu krótkiego terminu przekazania informacji o pustostanie do WZL Dzielnicy Praga Północ (Ząbkowska 12/8 – protokół zdawczo-odbiorczy z 1.12.2014, informacja do WZL 3.12.2014; Białostocka 6/15 – protokół zdawczo-odbiorczy 10.03.2014, zgłoszenie do WZL 10.03.2014).

XIX. Brak rzetelnej weryfikacji przeprowadzanych prac, oddzielne przetargi na węzeł cieplny i instalację w budynku) rok 2014 – rozczłonkowanie zamówień, trzykrotne naprawy dachu w latach 2010-2013 w tym samym budynku.

XX. Brak działań negocjacyjnych przy umowie na tzw. Pogotowie, uwzględniające faktyczną ilość zgłoszeń w skali roku, na podstawie okresu poprzedzającego. Zgodnie z pismem ZGN nr WP/2015/00012758/I/029437 AOM realizujące umowy pogotowia nie prowadzą zbiorczych rejestrów wezwań awaryjnych.

XXI. Brak jednolitych zasad traktowania najemców, naruszenie art. 32 Konstytucji np. zmniejszenie stawki czynszu w lokalu użytkowym ze 150 zł na 4,41 zł, bez obniżenia stawki dla mieszkańców.

XXII. Mała skuteczność w działaniach windykacyjnych; zmniejsza się ilość dłużników wśród najemców lokali mieszkalnych, wartość wzrasta, wzrasta ilość dłużników lokali użytkowych i wzrasta wysokość zadłużenia, mimo zwrotu nakładów przez ZGN Dzielnicy Praga Północ poniesionych na trwałe podwyższenie wartości najmowanego lokalu.

PODSUMOWANIE

Członkowie zespołu kontrolnego dołożyli wszelkich starań, aby zagwarantować przeprowadzenie badania zgodnie z zasadami etyki, w myśl zasady niezależności, rzetelności, kompetencji zawodowych i ochrony danych.

Ustalenia kontroli stanowią dostateczną podstawę do negatywnej oceny, objętych badaniem postępowań, umów i procedur.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że udzielone przez ZGN zamówienia objęte badaniem służyły realizacji zadań statutowych, nie zostały zachowane zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, przy optymalnym doborze metod i środków służących osiągnięciu założonych celów.

Zarządzanie społecznym mieniem wymaga transparentnych działań, popartych fachową wiedzą zatrudnionych osób. Wskazane w protokole nieprawidłowości wskazują na dużą niefrasobliwość także w polityce kadrowej, co przekłada się bezpośrednio na efekty działań ZGN.

Rekomendujemy opracowanie i wdrożenie programu naprawczego, dzięki któremu możliwe będzie wyeliminowanie wskazanych nieprawidłowości i wprowadzenie należytych rozwiązań systemowych.

Protokół Zespołu kontrolnego Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy z kontroli Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Praga Północ za okres 01.01.2010-31.12.2014 został przyjęty w dniu 21.12.2015 i przekazany Przewodniczącemu Rady Dzielnicy Praga

Północ, Burmistrzowi Dzielnicy i Dyrektorowi kontrolowanej jednostki budżetowej m.st. Warszawy.

Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Protokół zakończono na stronie 36.

Członkowie Zespołu Kontrolnego

M. Giebel
Gracyna Depinańska
.....

Przewodnicząca Zespołu Kontrolnego

[Signature]
.....

jednostka org.	stanowisko	zatrudnie nie 2010	zatrudnie nie 2011	zatrudnie nie 2012	zatrudnie nie 2013	zatrudnie nie 2014
	inspektor nadzoru budowlanego	0	0	0	2	2
	inspektor nadzoru elektrycznego	0	0	0	1	1
	inspektor nadzoru sanitarnego	0	0	0	1	0
AOM3 Doz	dozorca	14	19	19	18	17
OM3 Eks	administrator	5	5	6	8	6
	administrator ds. lokali użytkowych	1	1	1	1	1
	kierownik AOM	1	1	0	1	1
	specjalista ds. eksploatacji	1	1	1	1	1
	specjalista ds. windykcji	2	2	2	2	2
	starszy insepktor ds. prac. I adm. Gospod	1	1	1	1	1
	zastępca kierownika ds. eksp-tech	1	1	1	1	1
OM3 Ksi	księgowa ds. rozliczeń z najemcami	1	1	1	1	1
	starsza księgowa ds. najemców	1	1	1	1	1
ΔOM3 Obs	sprzątaczk	0	1	1	1	1
ΔOM3 Tech	inspektor ds. technicznych/referent ds. technicznych 2014	1	1	1	1	1
	inspektor nadzoru budowlanego	0	0	0	2	2
	inspektor nadzoru elektrycznego	0	0	0	1	1
	inspektor nadzoru sanitarnego	0	0	0	1	1
OM4 Doz	dozorca	17	15	14	14	13
AOM4 Eks	administrator	5	6	5	5	5
	administrator ds. lokali użytkowych	1	1	1	1	1
	inspektor ds. windykcji	0	0	0	1	0
	kierownik AOM	1	1	1	1	1
	referent ds. windykcji	1	1	1	1	1
	specjalista ds. eksploatacji	1	1	1	1	1
	starszy insepktor ds. prac. I adm. Gospod	1	1	1	1	1
	starszy referent ds. windykcji	0	0	0	1	0
	zastępca kierownika ds. eksp-tech	1	1	1	1	1
OM4 Ksi	księgowa ds. rozliczeń z najemcami	1	1	1	0	0
	starsza księgowa	1	1	1	1	1
	starsza księgowa ds. najemców	1	1	1	1	1
OM4 Obs	sprzątaczk	1	1	1	1	1
OM4 Tech	inspektor ds. technicznych	1	1	1	1	1
	inspektor nadzoru budowlanego	0	0	0	2	2
	inspektor nadzoru elektrycznego	0	0	0	1	1
	inspektor nadzoru sanitarnego	0	0	0	1	1
OM5 Doz	dozorca	23	11	11	11	11
OM5 Eks	administrator	6	7	6	6	6
	administrator ds. lokali użytkowych	1	1	1	1	2
	kierownik AOM	1	1	1	1	1
	referent ds. windykcji/specjalista 2013	1	1	1	1	1
	specjalista ds. eksploatacji	1	1	1	0	0
	starszy insepktor ds. prac. I adm. Gospod	1	1	1	1	1
	starszy inspektor ds. windykcji	1	1	1	1	1
	starszy specjalista ds. eksploatacji	0	0	0	1	1
	zastępca kierownika ds. eksp-tech	1	1	1	1	1
	specjalista ds. rozliczeń z najemcami	2	2	1	1	1
OM5 Ksi	starsza księgowa ds. rozliczeń z najemcami	0	0	2	2	1

UMS Obs	sprzątaczką	0	0	1	1	1
AOM 5 Tech	starszy inspektor ds. technicznych	1	1	1	1	1
	inspektor nadzoru budowlanego	0	0	0	1	1
	inspektor nadzoru elektrycznego	0	0	0	0	1
	inspektor nadzoru sanitarnego	0	0	0	1	1
BHP-PPOZ	starszy inspektor bhp	1	1	1	1	1
	starszy inspektor ppoz	1	1	1	1	1
DENW (nad.wł)	inspektor/starszy referent	1	1	1	1	1
	specjalista	1	1	1	0	1
	zastępca kierownika ds. nadzoru eksp.	1	1	0	0	0
DEW (windykac	specjalista w zespole windykacji	1	1	2	2	2
	Główny specjalista ds. organizacyjnych i kontroli wewnętrznej	1	1	1	1	1
DNK (KONT.Wł)	główny specjalista - koordynator	0	0	0	0	1
	starszy specjalista ds. org	1	0	1	0	1
DNRP (Rad.Pra	Koordynator radców prawnych	1	1	1	1	1
	inspektor	0	0	0	0	1
	radca prawny	2	2	2	3	3
	specjalista w zespole prawnym	1	1	1	1	1
	starszy referent w zespole prawnym/inspektor 2014	1	1	1	1	1
DNZ (zatr.)	Kierownik działu zatrudnienia	1	1	1	1	1
	specjalista w dziale zatrudnienia	2	2	2	2	2
	starszy specjalista ds. zam. Pub.-					
DNZP (zam.pub	koordynator	1	1	1	1	1
	starszy referent ds. zamówień publicznych/specjalista 2014	1	1	1	1	1
	specjalista - koordynator/kierownik 2013	1	1	1	1	1
DTG (adm.gosp	starszy referent	2	1	1	1	0
	sekretarka	0	0	1	1	1
	inspektor	0	0	0	1	2
	specjalista ds. archiwizacji	0	0	1	1	1
DTI (informat)	specjalista ds. informatyki	1	1	1	1	1
	starszy specjalista ds. informatyki - koordynator	1	1	1	1	1
DTT (tech)	inspektor ds. technicznych	1	1	1	0	0
	inspektor nadzoru budowlanego	6	7	7	2	2
	inspektor nadzoru elektrycznego	3	5	5	1	1
	inspektor nadzoru ogólnobudowlanego/starszy 2013/starszy 2014	1	1	1	1	1
	inspektor nadzoru sanitarnego	5	4	5	2	1
	kierownik działu technicznego	1	1	1	1	1
	starszy inspektor nadzoru inwestorskiego	1	1	1	0	0
		200	195	199	203	201

3 aom 3 aom 3 aom 16 aom 17 aom
17 biuro 20 biuro 21 biuro 7 biuro 6 biuro

