

Konstancin-Jeziorna dnia 05.12.2015 roku

Pani Grażyna Gajowiak
Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni ML-Wł
w Konstancinie-Jeziornie

**Sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli dotyczącej procedury przetargowej
pozwalającej wyłonienie wykonawcy na roboty remontowe.**

Na przełomie kwartałów III/IV 2015 roku członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie w składzie:

1. Ignacy Gołębiowski - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Anastazja Pieńkos – Członek Komisji Rewizyjnej

przeprowadzili kontrolę w zakresie podanym w tytule.

Istotą kontroli było dokonanie oceny jakości, pod kątem prawidłowości przeprowadzanej procedury przetargowej w zakresie zaplanowanych inwestycji w Spółdzielni w roku 2015, a realizowanych przez pion Administracyjno-Techniczny.

Zgodnie z Planem pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2015 roku wybrane zostały do kontroli trzy tematy:

Temat I – Termomodernizacja budynku Jaworskiego 21R.

Wprowadzenie:

Kontrolujący otrzymali niezbędne dokumenty do kontroli przedmiotu sprawy:

1. Ogłoszenie o przetargu na roboty budowlane SMLW z dnia 01.06.2015 roku.
2. Ogłoszenia drobne (Gazeta Wyborcza) z dnia 02.06.2015 roku.
3. Protokół z posiedzenia Komisji przetargowej - część I z dnia 20.06.2015 roku wraz z wykazem oferentów zawierającym kryteria wyboru – tabelaryczne zestawienie.
4. Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej – część II zawierający ostateczne wyłonienie wykonawcy (z dnia 29.06.2015 roku).
5. Oferty kwotowe:
 - a) Firma SIMBUD – upust 10% z dnia 26.06.2015 roku,
 - b) Firma EFEKT – upust 3,5% z dnia 26.06.2015 roku,
 - c) Firma ADBUD – upust na 14% z dnia 30.06.2015 roku,
 - d) Firma ADBUD – upust na 15% z dnia 30.06.2015 roku.
6. Umowa nr 9/2015 z dnia 03 lipca 2015 roku zawarta” SMLW – ADBUD – kwota 785.000,00zł
7. Protokół wprowadzenia na budowę z dnia 03.07.2015 roku.

Ocena kontroli:

Dostarczone dokumenty w pełni wyczerpują warunki wynikające z istoty procedury przetargowej.

Przetarg w przedmiocie sprawy został przeprowadzony poprawnie, nie budzi zastrzeżeń.

Temat II – Docieplenie cokołów (izolacja fundamentu) bloków Kopernika 6, Sobieskiego 12B, Mickiewicza 8,10 oraz Jaworskiego 21N.

Wymiana okienek piwnicznych wg załącznika nr 1

Otrzymane dokumenty:

1. Uchwała nr 5/2015 z dnia 23.03.2015 roku (powołanie 3 członków Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej).
2. Ogłoszenie o przetargu na roboty budowlane w SMLW z dnia 04.03.2015 roku wykonania i odbioru robót.
3. Ogłoszenie w prasie o przetargu.
4. Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej z dnia 13.04.2015 roku.
5. J.w. z dnia 20.04.2015 roku.
6. Wykaz firm – oferty na realizację robót.
7. Zestawienie ocena punktowa ofert.
8. Wniosek do Zarządu na podpisanie umowy z wykonawcą z dnia 18.05.2015 roku.
9. Umowa nr 5/2015 z dnia 27.05.2015 roku – Zarząd SMLW – EFEKT,
10. Protokół wprowadzenia na budowę z dnia 27.05.2015 roku.
11. Pełnomocnictwo z dnia 02.07.2015 roku -upoważnienie P.U. Piekarska dla Pana P
12. Aneks nr 1/2015 z dnia 03.09.2015 roku do umowy z dnia 27.05.2015 roku – zmieniający termin zakończenia robót z dnia 30.09.2015 roku na dzień 30.10.2015 roku.

Ocena kontroli:

Niezbędne dokumenty do przeprowadzenia przetargu pozwalającego na wyłonienie wykonawcy robot zostały dostarczone.

Analizując dokument: Umowa z dnia 27 maja 2015 roku podpisana z wykonawcą robót – Firma EFEKT Urszula Piekarska - § 8 VI. Wynagrodzenia - nasuwa się wątpliwość – czy zawarte warunki określające poniesione koszty i wynagrodzenia wykonawcy są wystarczające. Zdaniem kontrolujących zapisy są ogólnikowe i nie precyzują ewidentnie ostatecznej kwoty wykonawstwa robót.

Potwierdzeniem tych obaw są ustalenia zawarte z wykonawcą w dniu 18.05.2015 roku (załącznik nr 1):

1. Przy wymianie okien piwnicznych oferent zaproponował 16,5zł/godz, ale ostatecznie ustalono na 14,5zł/godz..
2. Docieplenie cokołów 15,50zł/godz.

Powyższe ustalenia Zarząd zaakceptował i ujął je w umowie.

Brak jest:

- ustalenia ilości okienek piwnicznych do wymiany w danym budynku i ze wszystkich bloków,
- ustalenia liczby w metrach bieżących wykonanej izolacji cieplnej czy opaski w danym bloku oraz całkowitej ilości do umowy.

Podane w umowie jeszcze koszty pośrednie i zysk stanowią parametry kosztorysowe, które nie precyzują poniesionych kosztów.

Umowa nie określa, kto ostatecznie dokona ostatecznego przeliczenia kosztów.

Temat III – Naprawa dachów, kominów i wymiany obróbek blacharskich zgodnie z SISZ załącznik nr 1 (wniosek).

Dokumenty dostarczone do kontroli:

1. Uchwała nr 8/2015 z dnia 23.03.2015 roku Rady Nadzorczej o powołaniu 3 członków do Komisji Przetargowej.

2. Ogłoszenie SMLW z dnia 04.03.2015 roku o przetargu na roboty budowlane.
3. Kopia prasowego ogłoszenia o przetargu – Gazeta Wyborcza.
4. Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej z dnia 20.04.2015 roku i 13.04.2015 roku wraz z wykazem firm – oferentów i kryteriami punktowymi wyznaczającymi określenie wyboru wykonawcy.
5. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.
6. Umowa nr 4/2015 z dnia 27.05.2015 na wykonanie robót podpisana: Zarząd SMLW – EFEKT Urszulu Piekarska.

Spostrzeżenia:

Umowa na wykonanie omawianego zadania nie precyzuje ostatecznej kwoty wynagrodzenia wykonawcy .

W § 8 VI. Wynagrodzenia – umowa ta podobnie jak w Temacie II definiuje tylko parametry kosztorysowe.

Uwaga generalna:

W temacie prac wymienionych II i III - umowy określające wynagrodzenie wykonawcy jest:

- brak podania ostatecznej kwoty wynagrodzenia,
- są tylko trzy parametry kosztorysowe: roboczogodzina, koszty pośrednie i zysk.

Na zapytanie kontrolujących – jak będzie wyliczana ostateczna kwota całkowita – otrzymana odpowiedź zawarta jest w piśmie SMLW z dnia 22.10.2015 roku – załącznik do protokołu.

Nasuwa się wiele zapytań w powyższej kwestii.

Wskazane jest zajęcie przez Radę Nadzorczą stanowiska w powyższym zakresie.

Ponadto wiele prac remontowych zostało przydzielonych jednemu wykonawcy, co się okazało błędem. Występują znaczne przekroczenia finansowe i opóźnienia terminów zakończenia robót, które grożą niewykonaniem Planu remontów na 2015 rok.

Zalecenie:

1. **Należy dążyć, aby w umowie były określone kwoty ryczałtowe, zamiast stosowanych parametrów kosztorysowych.**
2. **Załącznik nr 1 do umów jest ogólnikowy, nie zawiera konkretnych parametrów.**

Członek Komisji Rewizyjnej

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

.....
Anastazja Pieńkos

.....
Ignacy Gołębiowski

Kontrola została przeprowadzona w oparciu o obowiązującą instrukcję.

Wszystkie wymienione w niniejszym sprawozdaniu dokumenty są w posiadaniu Komisji Rewizyjnej.