



Prezydent Wrocławia

Pan Jacek Sutryk

za pośrednictwem

Biura Nadzoru Właścicielskiego UMW

Pani Maria Michułka

Dyrektor

ul. Sukiennice 10

50-107 Wrocław

Wrocław, 26 października 2022 r.

WKN-KPZ.1711.30.2022

00124050/2022/W

Na podstawie Uchwały nr 13/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z o.o. Wydział Kontroli UMW przeprowadził kontrolę za lata 2020-2022 r. w zakresie:

1. wyboru Wykonawców realizujących prace budowlane na zasobie gminnym, w tym na zasobie pustostanów, a także rodzaje zawieranych umów w okresie od 2020 r. do 2022 r.;
2. istniejących zasad/procedur współpracy pomiędzy Spółką a Wykonawcami o których mowa w pkt 1, w tym relacji pomiędzy pracownikami na stanowiskach niekierowniczych a wykonawcami i nadzorowanie tych relacji;
3. procedur nadzorowania:
 - a) robót wykonywanych i wykonanych przez zleceniobiorców;
 - b) zgłoszeń pochodzących od najemców;
4. prowadzenia Ksiąg Obiektów, w tym zasad dokonywania wpisów do Ksiąg Obiektów, ze szczególnym uwzględnieniem terminu dokonania

wpisu w stosunku do terminu czynności dokonanych na obiektach oraz uprawnień osób dokonujących wpisu;

5. realizacji prac zleconych w pustostanach w zakresie zgodności prac wykonanych z kosztorysami oraz fakturami;
6. procedur wykonywania obowiązków służbowych poza siedzibą Spółki.

W wyniku kontroli ustalono, że:

1. W zakresie wyboru Wykonawców realizujących prace budowlane na zasobie gminnym, w tym na zasobie pustostanów a także rodzajów zawieranych umów, na podstawie 13 umów poddanych kontroli:
 - a) wyboru wykonawców dokonywano w trybach przewidzianych ustawą Prawo zamówień publicznych (pzp) lub zgodnie z wewnętrznymi procedurami, w przypadku postępowań wyłączonych ze stosowania ustawy pzp,
 - b) umowy zawarte z wykonawcami były zgodne ze złożonymi przez nich ofertami,
 - c) umowy zawierały elementy wymienione w ustawie pzp.
2. W zakresie istniejących zasad/procedur współpracy pomiędzy Spółką a Wykonawcami:
 - a) w Spółce ogólne zasady dotyczące współpracy z Wykonawcami opisane zostały w aktach wewnętrznych, umowach oraz od 29.07.2022 r. w Kodeksie Dobrych Praktyk,
 - b) z 17 pracowników Zespołu TOZ, od których pobrano ustne wyjaśnienia:
 - 10 pracowników nie zgłaszało przełożonym trudności dotyczących współpracy z Wykonawcami,
 - 5 pracowników miało trudności dotyczące współpracy z Wykonawcami. Trudności dotyczyły: terminowości wykonywanych prac, terminowości zgłaszania prac do odbioru, kompletności przekazywanych dokumentów do odbioru prac, notorycznego zawyżania kosztorysów, dużej rozbieżności pomiędzy wartością prac określoną na kosztorysie powykonawczym a wartością określoną na zleceniu wykonania robót,
 - żaden z pracowników nie zgłosił przełożonym nieprawidłowości polegających na żądaniu, proponowaniu, wręczaniu lub przyjmowaniu, bezpośrednio lub pośrednio, jakiegokolwiek

korzyści w tym majątkowej, w ramach współpracy z
Wykonawcami,

- c) w Spółce, w ostatnich dwóch miesiącach, przeprowadzone zostało internetowe szkolenie dotyczące zagrożeń korupcyjnych.
3. W zakresie procedur nadzorowania robót wykonywanych i wykonanych przez zleceńbiorców oraz zgłoszeń pochodzących od najemców:
- a) procedura poprzedzająca zawarcie umów na wykonanie robót remontowych i czynności konserwacyjnych w branży ogólnobudowlanej /elektrycznej /sanitarnej w nieruchomościach stanowiących własność Gminy Wrocław i realizacji wybranych czynności wynikających z tych umów, wprowadzona Zarządzeniem nr 6/6/2015 Dyrektora Naczelnego, nie została zaktualizowana do obecnej struktury organizacyjnej Spółki,
 - b) na 29 skontrolowanych zleceń, udzielonych w ramach umów na realizację usług konserwacji i usuwania awarii, stwierdzono przypadki naruszenia ww. procedury, w szczególności w zakresie:
 - przekroczenia terminu udzielenia zlecenia (7 przypadków),
 - przekroczenia terminu realizacji zlecenia (6 przypadków),terminy przekroczono od 9 do 122 dni. Ponadto nie egzekwowano od Wykonawców umownego obowiązku dokumentowania zgłoszenia zakończenia zlecenia za pomocą poczty elektronicznej lub tradycyjnej,
 - nieudzielenia odpowiedzi na zgłoszenie (wszystkie objęte kontrolą zlecenia),
 - nieprzeprowadzania wizji lokalnych przed udzieleniem i po wykonaniu zlecenia (wszystkie objęte kontrolą zlecenia). Jak wynika z wyjaśnień Spółki wizje lokalne przeprowadza się w przypadku robót bardziej skomplikowanych o większym zakresie,
 - niesporządzania wymaganych procedurą notatek służbowych, za wyjątkiem notatki zawierającej dane konieczne do sporządzenia zlecenia (wszystkie objęte kontrolą zlecenia),
- c) w 2 kosztorysach powykonawczych na 100 skontrolowanych, dotyczących realizacji zleceń na podstawie umowy 93/SZP/09/21/G, Wykonawca zastosował wyższą stawkę roboczogodziny niż wynikająca z umowy, co nie zostało skorygowane przez pracownika

Spółki. W związku z powyższym wystąpiła nadpłata w wysokości 74,03 zł (faktura nr 140/2022),

- d) Spółka nie żądała od Wykonawców robót budowlanych przedłożenia niektórych dokumentów, pomimo że w umowach zawarte były zapisy obligujące do ich prowadzenia (np. dziennik budowy lub dziennik rozbiórki) lub sporządzenia (obmiar wykonanych robót). Jednocześnie zamieszczenie w umowach obowiązku prowadzenia i przedłożenia ww. dokumentów nie miało podstawy faktycznej ani prawnej gdyż umowy nie dotyczyły robót, dla których nałożony został ustawowy obowiązek prowadzenia dziennika budowy (rozbiórki) bądź dotyczyły robót, za które wykonawca miał otrzymać wynagrodzenie ryczałtowe - w związku z czym obmiar wykonanych robót nie był konieczny do wyliczenia wartości wykonanych robót.

4. W zakresie prowadzenia Ksiąg Obiektu Budowlanego (KOB) - na 10 KOB poddanych kontroli:

- a) stwierdzono brak wymaganych wpisów w zakresie:
- okresowej kontroli obiektu budowlanego co najmniej raz na 5 lat - art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego (1 przypadek),
 - corocznej kontroli przewodów kominowych - art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego (10 przypadków za 2020 r.),
 - corocznej kontroli instalacji gazowej - art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego (2 przypadki za rok 2020)
- czym naruszono § 5 pkt 4 rozporządzeń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. oraz Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego,
- b) nie zachowano chronologii wpisów w KOB (5 przypadków), czym naruszono § 6 ust. 1 ww. rozporządzeń w sprawie książki obiektu budowlanego,
- c) wpisów do KOB dokonywały osoby upoważnione,
- d) nie przeprowadzono corocznej kontroli obiektu budowlanego oraz przeglądów instalacji gazowej we wszystkich skontrolowanych budynkach w roku 2021, czym naruszono art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c Prawa budowlanego,
- e) Wykonawca przeglądów przewodów kominowych w roku 2020 wystawił fakturę nr BB/05/2020 z błędną ilością przeprowadzonych

przeeglądów (jest 729 powinno być 728). Nadpłata wyniosła 20,23 zł,

- f) Wykonawca corocznych przeeglądów obiektu budowlanego w roku 2020 wystawił fakturę nr 154/2021 z błędną ilością przeprowadzonych przeeglądów (jest 130 powinno być 129). Nadpłata wyniosła 109,96 zł.

- 5. W zakresie realizacji prac zleconych w pustostanach odnośnie zgodności prac wykonanych z kosztorysami oraz fakturami
 - a) w Spółce nie opracowano procedury dotyczącej udzielania zleceń i nadzoru nad ich realizacją na roboty budowlane zabezpieczające pustostany. Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządzenie nr 6/6/2015 w odniesieniu do umowy na zabezpieczenie pustostanów pełni funkcję jedynie pomocniczą z uwagi na podobieństwo charakteru prac realizowanych w ramach umowy na zabezpieczenie pustostanów do robót realizowanych w ramach umów konserwacyjnych,
 - b) w 100 kosztorysach powykonawczych na 156 skontrolowanych, dotyczących realizacji zleceń na podstawie umowy 55/SZP/06/21/G, Wykonawca zastosował inne stawki narzutów niż wynikające z umowy, co nie zostało skorygowane przez pracownika Spółki. W związku z powyższym wystąpiła nadpłata w wysokości 401,12 zł.
- 6. W zakresie procedur wykonywania obowiązków służbowych poza siedzibą Spółki
 - a) w Spółce opracowano procedury wykonywania obowiązków służbowych poza siedzibą Spółki,
 - b) wyjścia służbowe dotyczyły m.in. przeprowadzenia wizji lokalnych związanych z odbiorem prac, wynikających ze zleceń na roboty budowlane dotyczące zabezpieczania pustostanów,
 - c) ww. wizji lokalnych niejednokrotnie dokonywał inny pracownik niż wskazany w protokole odbioru (7 na 15 przypadków),
 - d) w książce wyjść nie był wskazany adres budynku, którego wizja lokalna dotyczyła. Jak wynika z wyjaśnień Spółki w rejestr wyjść służbowych pracownik wpisuje najdalszy punkt docelowy, pomimo dokonywania niejednokrotnie w trakcie jednego wyjścia służbowego kontroli kilku zleceń.

Szczegółowe ustalenia opisane zostały w protokole kontroli nr WKN-KPZ.1711.30.2022, do którego Spółka nie wniosła zastrzeżeń.


Z up. Prezydenta
Marta Kalicińska
DYREKTOR WYDZIAŁU KONTROLI

Załączniki:

1. protokół kontroli nr WKN-KPZ.1711.30.2022 - wersja elektroniczna.

Pismo przygotowano zgodnie z wymogami WCAG w zakresie dostępności cyfrowej.