

RADA GMINY w STEGNIE
WPLYNĘŁO

26-11-2015

Nr zał.
Podpis

Protokół 6.k/2015

Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Stegna

Nazwa i adres kontrolowanego podmiotu:	Urząd Gminy w Stegnie ul. Gdańska 82-103 Stegna
Imiona i nazwiska kontrolujących:	Komisja Rewizyjna w składzie: <ul style="list-style-type: none">• Dorota Chojna- Przewodnicząca Komisji;• Adam Doliński- Wiceprzewodniczący Komisji;• Mariusz Ogrodowski- Członek Komisji;
Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli:	24 września 2015r. 12 listopada 2015 r. 16 listopada 2015r.
Przedmiot kontroli:	Realizacja inwestycji: Budowa targowiska: Mój rynek.
Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu:	Wójt Gminy Stegna

Przebieg kontroli:

Komisja Rewizyjna spotkała się w dniach: 24 września, 12 oraz 16 listopada 2015 roku w sprawie kontroli zrealizowanej inwestycji: Budowa targowiska „Mój rynek”.

- Podczas pierwszego spotkania przeprowadzono wizję lokalną na targowisku wraz z pracownikiem UG Stegna Stanisławem Pietrkiewiczem. Uzyskano informację, że targowisko nie może prawidłowo funkcjonować, ponieważ występują problemy z dostawą energii elektrycznej związane z zaprojektowanym zbyt niskim zabezpieczeniem mocy elektrycznej na boksy. Komisja Rewizyjna zapoznała się również z reportażem żuławyimierzeja24, który przedstawiał całą sytuację dotyczącą powstania targowiska tj. wywiady z p. Krystyną Stawiarską-Kostarczyk (twórcą koncepcji i projektu), pracownikami Urzędu Gminy Stegna, wypowiedzią obecnego Zastępcy Wójta Gminy Stegna p. Tomaszem Gajewskim oraz rozmową telefoniczną z poprzednią Wójt Gminy Stegna p. Jolantą Kwiatkowską.

- Podczas kontroli zwrócono się z prośbą o przedstawienie procedury powstania projektu koncepcji. W trakcie rozmowy z pracownikiem UG Stegna p. Arturem Kozłowskim, pracownik poinformował komisję, że na budowę targowiska nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, ponieważ obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Stegna – Centrum. Specyfikację do tworzenia w/w koncepcji przygotowywała p. Joanna Gburzyńska pracownik UG Stegna, która nie jest już obecnie pracownikiem UG Stegna. Koncepcję Zagospodarowania Terenu sporządzono na bazie planu z 2009 roku. Pracownik p. A. Kozłowski fizycznie odbierał koncepcję, ale nie brał udziału w pracach przy tworzeniu i ustalaniu koncepcji. Oznajmił także, że Pani J. Gburzyńska jako kierownik referatu prowadziła wszystkie uzgodnienia z p. Krystyną Stawiarską-

An

Kostarczyk twórcą koncepcji. Obecnie brak jakichkolwiek notatek służbowych na etapie uzgodnień w trakcie powstawania koncepcji. Pan A. Kozłowski nie posiada także wiedzy, czy dochodziło do spotkań pomiędzy wykonawcą koncepcji a zamawiającym.

- Przeanalizowano następującą dokumentację:
- Projekt koncepcyjny targowiska gminnego w Stegnie na działce nr 766/1 opracowany przez K. Stawiarską- Kostarczyk i Macieja Lewickiego (AKO Archtekci). Odbioru tego projektu dokonał pracownik UG Stegna p. A. Kozłowski. Przedmiotem projektu jest zaproponowanie nowej aranżacji targowiska z wprowadzeniem nowych pawilonów handlowych oraz zespołu sanitarnego dla handlujących i kupujących. Celem tych działań jest utworzenie targowiska gminnego o uporządkowanej przestrzeni i dobrej jakości; Projekt zawiera informacje, że szacuje się na 19 osób jako potencjalnych uczestników tego projektu; preferowana wielkość boksów handlowych to około 3x4 m.; o wysokości do okapu 2,50 m, do kalenicy 4,60 m, kąt spadku dachu 21°. Konstrukcja boksów ze słupów stalowych o profilu kwadratowym mocowanych do stóp fundamentowych, stężona stalowymi ryglami poziomymi, dach w konstrukcji stalowej lub drewnianej pokryty blachą fałdową. Ściany zewnętrzne i działowe z płyt OSB. Pokrycie zewnętrzne elewacji z płyt Cembrit (płyty włóknowo-cementowe), lub z drewna malowanego farbami kryjącymi tworzącymi powłokę lakierowaną. Przewiduje się, że każdy boks będzie zamykany roletami zewnętrznymi. Projekt zawiera informacje, że projektant przeprowadził wywiad w terenie.
- Dwie oferty na wykonanie opracowania projektu koncepcyjnego zabudowy placu targowego z koncepcją rozwiązań modułowych straganów w Stegnie (1. AKO Architekti-Krystyna Stawiarska-Kostarczyk, 2. Diogenes Studio- M. K. Sikorska).
- Umowę nr 40/I/2011 z dnia 10.02.2011 z firma projektową AKO ARCHITEKCI K. Kostarczyk na wykonanie opracowania projektu koncepcyjnego zabudowy placu targowego na wartość przedmiotu: 11.808,00 zł brutto.
- Uchwałę XXXII/311/2009 Rady Gminy w Stegnie z dnia 28 października 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna- Centrum. W § 34 ust.5, który mówi, że : Dla terenu ustala się następujące warunki szczegółowe: ...2) na terenach U3/A i U3/C projektuje się hale targowe dostosowane m.in. do handlu straganowego, wysokość hal jedna kondygnacja, maksimum 7,5 m do kalenicy, dachy dwuspadowe o spadku 20° z tolerancją 5°, pokryte dachówka lub materiałami dachówko podobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu lub szarości.
- Następnie przeprowadzono rozmowę z kierownikiem referatu rozwoju i inwestycji w Urzędzie Gminy Stegna p. Adamem Jędruszczakiem. Pan Adam Jędruszczak twierdzi, że znał koncepcję, że nie analizował ilości boksów. Pracownik stwierdził, że nie otrzymał polecenia analizy koncepcji. Natomiast stwierdził, że dostał osobiste polecenie od Wójta Gminy Stegna p. Jolanty Kwiatkowskiej przeprowadzenia procedury zamówienia publicznego na wykonanie dokumentacji projektowej według stworzonej wcześniej koncepcji targowiska gminnego. Pracownik podaje, że miało to być targowisko stałe czyli całoroczne i taki był przedmiot umowy. Pracownikiem wyznaczonym do uczestniczenia w spotkaniach z projektantem była p. Monika

Adamowska-Bargieł, pracownik referatu rozwoju i inwestycji w Urzędzie Gminy Stegna.

- Pan Jędruszczak przedstawił członkom komisji następującą dokumentację:
- Zaproszenie do złożenia oferty na wykonanie opracowania projektowego „Projekt budowlany targowiska gminnego w Stegnie”. Szacowany koszt wykonania dokumentacji projektowej ustalono na kwotę 36.900,00zł brutto. Zapytanie ofertowe skierowano w formie pisemnej – zapytanie o cenę do 4 oferentów. Wybrano ofertę nr 2: AKO Architekci – Krystyna Stawiarska–Kostarczyk, kierując się najniższą ceną, która była jedynym kryterium wyboru.
- Umowę nr 47/I/2012 z dnia 20 lutego 2012r. z firma AKO Architekci – Krystyna Stawiarska–Kostarczyk na wykonanie usługi: opracowanie projektu dla zadania inwestycyjnego pn. Budowa targowiska gminnego w Stegnie na podstawie Projektu Konceptyjnego Targowiska Gminnego w Stegnie za kwotę 36.900,00zł brutto. Do mniejszej umowy sporządzono jeden aneks w dniu 4 lipca 2012 roku, który nie zawierał istotnych zmian dotyczących kwestii zamówienia.
- Projekt budowlany: Targowisko Gminne w Stegnie zakłada, że nie przewiduje się ocieplenia budynków z uwagi na sezonowe wykorzystanie budynku.
- Umowę nr 10/II/2013 z Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowo – Usługowym Krzysztof Pelowski na wykonanie zadania inwestycyjnego w ramach projektu: Budowa targowiska gminnego „Mój Rynek” w Stegnie.
- W związku z analizą przedmiotowej umowy, której § 6 ust. 2 pkt 2 dotyczący przeprowadzenia robót rozbiórkowych i budowlanych komisja zapytała p. Stanisława Pietrkiewicza pracownika referatu rozwoju i inwestycji w Urzędzie Gminy Stegna o losy płyt betonowych z placu. Z rozmowy z pracownikiem wynika, że został wykonany przedmiar robót budowlanych tylko w zakresie budynków, targowiska i instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Jednak analiza w/w przedmiarów nie wskazuje robót rozbiórkowych dotyczących bezpośrednio płyt betonowych, które znajdowały się na placu przed rozpoczęciem budowy. W zakresie robót ziemnych istnieje tylko punkt dotyczący robót przygotowawczych wykonywanych przy pomocy koparki przedsiębiornej o pojemności łyżki 0,6 m³ w gruncie kategorii trzeciej z transportem urobku samochodami samowyladowczymi na odległość do 1 km. Nie ma natomiast wyliczeń rozbiórki płyt. Pracownik p. Stanisław Pietrkiewicz oznajmił, że nie spotkał się z odrębnymi wyliczeniami kosztów rozbiórki płyt betonowych z placu, a koszt ich rozbiórki umieszczony był wg niego w/w robotach przygotowawczych.
- Komisja Rewizyjna zapoznała się również z odpowiedziami Wójta Gminy Stegna na interpelacje radnego p. Piotr Wiatra, m.in. z dnia 5 marca 2014 roku z której wynika, że płyty są złożone na placu przy OSP w Stegnie. Natomiast w odpowiedzi na kolejną interpelację z dnia 22 kwietnia 2014 roku wynika, że tylko część działki 776 była utwardzona płytami, płyty nieuszkodzone zostały przekazane dla gminy Stegna tj. 45 sztuk. Natomiast wykonawca porządkując teren budowy zdecydował o przeznaczeniu pozostałych uszkodzonych płyt na odpad budowlany, który zostanie rozkruszony.
- Komisja Rewizyjna zapoznała się również z:

- Decyzją na pozwolenie na użytkowanie targowiska gminnego w Stegnie, składającego się z trzech budynków handlowych wystawioną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Nowodworskim z dnia 3 września 2014r. podpisaną przez mgr inż. Andrzeja Stasiorowskiego.

- Decyzją o pozwoleniu na budowę nr 289/2012 z dnia 19.09.2012 roku wydaną przez Starostę Powiatu Nowodworskiego.

- Zapoznano się z ekspertyzami technicznymi obiektów budowlanych targowiska „Mój Rynek w Stegnie” dotyczącymi dostosowania całej instalacji elektrycznej do poboru mocy min. 4,5 kW na boks bez punktów czerpalnych wody i 6 kW dla boksów z dostępem do wody.

- Przeprowadzono również rozmowę z pracownikiem UG Moniką Adamowska- Bargieł. Pracownik ma jedną notatkę z rozmowy pomiędzy wójtem i projektantem. Zapoznano się z notatką ze spotkania w dniu 6 marca 2012 roku związaną z tematem projektu targowiska. Notatka dotyczyła rozmowy rozwiązania kolizji słupa energetycznego na targowisku, materiałów na elewację, miejsca na śmietnik, miejsc na parkingi. Jak twierdzi pracownik p Monika Adamowska–Bargieł, miała stały kontakt z projektantem, w szczególności telefoniczny, bezpośredni oraz mailowy, z których przedstawiła notatki. Wynika z nich, że korespondencja dotyczyła głównie usunięcia słupa elektrycznego. Pracownik zaznaczył, że był odpowiedzialny za korespondencję z projektantem przy tworzeniu projektu budowlanego, ale później przebywała na urlopie macierzyńskim i nie wie kto był odpowiedzialny za dalsze uzgodnienia z projektantem podczas tworzenia projektu, potwierdziła także, że 70% jej kontaktów z projektantem dotyczyło przesunięcia słupa energetycznego. Pracownik poinformował, że nie posiada wiedzy technicznej, dlatego w tym zakresie posiłkował się innymi pracownikami z referatu z p. Adamem Jędruszczakiem oraz p. Stanisławem Pietrkiewiczem. Notatki e-mail dotyczą jedynie kolizji słupa energetycznego i spraw dotyczących z Energa.

- Koszt inwestycji:

- 1) Koszt całkowity inwestycji wynosił 927.982,00 zł;

- 2) Dofinansowanie wynosiło 517.304,00 zł;

- 3) Kwota z umowy 565.842,00 zł;

- 4) Kara- za zwłokę wykonania 79.603,20 zł- wykonawca nie wykonał w terminie;

- Termin wykonania projektu budowlanego: I etap – 10 maja 2012 r.

- Pozwolenie na budowę uzyskano w dniu 19 września 2012r.

- Zapoznano się z protokołem kontroli obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego z dnia 2 września 2014r., z którego wynika, że obiekt budowlany jest zgodny z projektem zagospodarowania działki, z projektem architektoniczno-budowlanym. Nie stwierdzono istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego.

- Zapoznano się z protokołem wykonania i odbioru instalacji elektrycznej wykonanego przez firmę: Krzysztof Pelowski (Bolesławowo). Nie zgłoszono uwag do wykonania zgodności z projektem.

- Z dokumentacji wynika, że:
- Obowiązki kierownika budowy pełnił p. Ryszard Radzanowski (upr. projektant i kierownik budowy w specj. konstrukcyjno- budowlanej nr upr. 121/Gd./69 nr UPR. 114/EL/77), który oświadczył, że obiekt budowlany został wykonany zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, obowiązującymi przepisami i normami.
- Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego pełnił p. Marek Witek- uprawnienia budowlane nr 1855/EI/93 z dnia 20.10.1993r.w zakresie konstrukcyjno-budowlanej wydane przez UW w Elblągu.
- Projekt budowlany na str. 14 w zaleceniach wskazuje, że przed rozpoczęciem robót fundamentowych należy dokonać odbioru dna wykopu przez specjalistyczne służby geotechniczne i potwierdzić wpisem do dziennika budowy. Pierwszy wpis w dziennikach budowy nr 1-348/2013 (349,350) z dnia 12.12.2013 r. został dokonany przez p. Ryszarda Radzanowskiego-kierownika budowy, który wpisał, że wykonano wykopy obiektowe i **nie ma mowy o wykonaniu zaleceń zawartych w projekcie budowlanym.**
- Pan Adam Jędruszczak poinformował komisję, że projektant miał przy tworzeniu projektu tzw. „wolną rękę”, że miał się kierować tylko koncepcją. Nie było żadnych uwag i sugestii dotyczących projektu budowlanego ze strony zamawiającego. Osobami odpowiedzialnymi za przeprowadzenie inwestycji z ramienia UG Stegna byli: p. Adam Jędruszczak i p. Stanisław Pietrkiewicz. Pracownicy UG Stegna nie analizowali tej dokumentacji.
- W związku z przeprowadzoną wizją lokalną i zauważonymi usterkami (brak izolacji na rurach, prześwity w ścianach) zwrócono się do pracownika UG p. Stanisława Pietrkiewicza z zapytaniem o przeglądy gwarancyjne, który poinformował komisję, że w chwili obecnej nadzór nad obiektem prowadzi referat gospodarki nieruchomościami. W trakcie rozmowy z p. Krzysztofem Wojciuchem (Referat gospodarki nieruchomościami UG Stegna) wynikło, że dnia 26. 11. 2015r. zaplanowany jest przegląd gwarancyjny. Do tej pory nie były przeprowadzone żadne przeglądy. Z informacji pozyskanej od p. Krzysztofa Wojciucha dotyczącej bieżącego utrzymania obiektu, a w szczególności odwodnienia i nawodnienia instalacji wody użytkowej obiektu wynika, że do 19 listopada 2015r. jest termin składania ofert na odwodnienie instalacji wody użytkowej. W związku z powyższym ani boksy ani toalety nie będą posiadały wody przez okres zimowy.

Podsumowanie kontroli:

- **Projekt koncepcyjny targowiska gminnego w Stegnie nie odpowiada zapisom w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna – Centrum.**
- **Nie dołączono do opracowania szacunkowego kosztu realizacji pawilonów handlowych.**
- **Zwrócono uwagę na mało estetyczne przygotowanie dokumentu – koncepcji.**
- **Rozbieżność w nazewnictwie: stragany (w umowie), a pawilony handlowe (w projekcie), a w planie – hala targowa ze straganami.**

- Projekt budowlany nie został wykonany zgodnie z zamówieniem na wykonanie projektu budowlanego.
- Brak notatek służbowych z konsultacji z mieszkańcami, o których wspomina Pani Kostarczyk w koncepcji.
- Pawilony handlowe wg projektu budowlanego są sezonowe czyli niezgodnie z koncepcją.
- Brak umownych decyzji dotyczących płyt betonowych z placu.
- Inwestycja jest wykonana zgodnie z projektem budowlanym.
- Dziwi i zastanawia fakt, że projektant, pracownicy Urzędu Gminy, kierownik budowy oraz inspektorzy nie zwrócili uwagi na zaplanowaną zbyt małą moc przyłączeniową, która wynosi 6,5 kW co uniemożliwia prawidłowe funkcjonowanie boksów. Ta moc została zaproponowana przez projektanta do prawidłowego działania zaprojektowanego targowiska.
- Wykonana na zlecenie Urzędu Gminy Stegna ekspertyza techniczna zaleca, aby uzyskać nowe warunki przyłączenia energetycznego o mocy przyłączeniowej do 30 kW (z 6,5kW) oraz zaleca przebudowę elektroenergetycznej, której przybliżony koszt przebudowy szacuje się na kwotę 40.000,00 zł. (zalecenia z ekspertyzy technicznej obiektów budowlanych „Mój Rynek w Steganie”- nr opracowania 114B/2015 przez Pomorską Radę Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych Naczelnej Organizacji Technicznej w Gdańsku).
- Większa moc przyłączeniowa, która pozwoli użytkownikom pomieszczeń normalne funkcjonowanie. Uzyskana moc nie gwarantuje prawidłowego użytkowania dla wszystkich potencjalnych użytkowników. Co oznacza, że propozycja projektanta była błędna.
- Znikomy nadzór z ramienia inwestora (Urzędu Gminy Stegna) zarówno na etapie tworzenia koncepcji jak i na etapie powstawania projektu budowlanego – brak rozmów z projektantem dotyczących rozwiązań jakie mają być zastosowane. Architekt wykonał koncepcję oraz projekt według własnej wizji bez uzgodnień z inwestorem.
- Brak notatek z przeprowadzonych konsultacji zarówno przez inwestora, jak i biuro projektowe AKO z osobami zainteresowanymi prowadzeniem handlu na targowisku w kwestii ich oczekiwań wobec powstających obiektów (małe metraże pkt. handlowych), rodzi podejrzenia co do faktu ich przeprowadzenia.

Wniosek:

Firma Ako Architekci reprezentowana przez p. Krystynę Stawiarską-Kostarczyk opracowała projekt budowlany niezgodnie z umową oraz niezgodnie z koncepcją. Pracownicy Urzędu Gminy Stegna nie nadzorowali opracowania koncepcji architektonicznej oraz projektu budowlanego, które wg oceny Komisji Rewizyjnej zostały wykonane wadliwie. W związku z powyższym Komisja Rewizyjna stwierdza, że biuro projektowe AKO oraz pracownicy Urzędu Gminy Stegna nie wykonali prawidłowo swoich zadań i obowiązków, co przyczyniło się do

On

powstania tzw. „bubla inwestycyjnego”, a w konsekwencji narażenia budżetu gminy Stegna na straty finansowe. Wynikają one zarówno z braku wpływu środków za wynajem lub dzierżawę obiektów, a także z powodu konieczności poniesienia dodatkowych kosztów finansowych związanych z dostosowaniem instalacji elektrycznej celem prawidłowego działania (koszt wg ekspertyzy ok. 40.000zł). Brak konsultacji na etapie powstawania koncepcji oraz projektu budowlanego przyczynił się do powstania mało funkcjonalnych obiektów handlowych, co przekłada się na znikome zainteresowanie ze strony potencjalnych dzierżawców lokali.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół sporządziła: Dorota Chojna

16.11.2015 Chojna

(data i miejsce podpisania protokołu)

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:

- Dorota Chojna Chojna
- Adam Doliński Doliński
- Mariusz Ogrodowski Ogrodowski

Kierownik kontrolowanego podmiotu:

Zapoznałem się 18.02.2016v

(data i podpis)

WÓJT
mgr Ewa Dąbska