



WÓJT GMINY

Joanna Kołoczek -
Wybierek

Pilchowice, dnia 14 listopada 2011 r.

K.1712.2.2011
Nr kor.: 3217.2011

Kierownik Referatu Inwestycji
i Rozwoju Gospodarczego Urzędu
Gminy Pilchowice
w miejscu

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

dotyczące kontroli przeprowadzonej w dniach od 8 sierpnia 2011 r. do 10 października 2011 r. **w Referacie Inwestycji i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Gminy Pilchowice** przez pracownika Referatu Kontroli Urzędu Gminy w Pilchowicach w ramach zarządzenia Wójta Gminy nr **OSO.0052.8.2011** z dnia 2 sierpnia 2011 r.

Przedstawiony poniżej opis wyników kontroli oparto na ustaleniach dokonanych w toku przeprowadzonej kontroli i opisanych w protokole kontroli z dnia 25 października 2011 r.

Przedmiot kontroli

Kontrola obejmowała przestrzeganie zapisów umowy nr 3410/467/2008 z dnia 29.07.2008 r. w zakresie realizacji inwestycji o nazwie „Adaptacja budynku starej szkoły w sołectwie Wilcza na potrzeby przedszkola” oraz przestrzegania przepisów prawa budowlanego dotyczących oddania do użytku budynku przedszkola w Wilczy

Ocena działalności kontrolowanej jednostki.

W obszarze objętym kontrolą zamawiający nie dopełnił wszystkich obowiązków wynikających z umowy z wykonawcą, przepisów Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego, o czym mowa w poniższych wnioskach i zaleceniach.

Wnioski i zalecenia.

1. *Zamawiający potrącił karę umowną z faktury końcowej wykonawcy:*
 - a) *pomimo że taka procedura nie została określona w umowie z wykonawcą,*
 - b) *nie wezwał dłużnika do zapłaty, o czym mowa w art. 455 w związku z art. 498 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.).*

Sołectwa Gminy:

Kuźnia Nieborowska
Leboszowice
Nieborowice
Pilchowice
Stanica
Wilcza
Żernica

Zalecenie nr 1

1. Potrącać kary umowne zgodnie z zapisami umowy oraz przepisami Kodeksu cywilnego.



WÓJT GMINY

Joanna Kołoczek -
Wybierek

2. Wpisywać do umów z wykonawcami klauzulę o możliwości potrącania przez zamawiającego kar umownych z wynagrodzenia za przedmiot umowy zgodnie z zapisem w rozdziale II, pkt 4.1.1. instrukcji obiegu i kontroli dokumentów księgowych będącej załącznikiem nr 1 do zarządzenia nr FB.120.42.11 Wójta Gminy Pilchowice z dnia 3 października 2011 r. w sprawie instrukcji obiegu i kontroli dokumentów księgowych.

2. *Zamawiający zapłacił wynagrodzenie wykonawcy dzień po terminie zapłaty określonym w umowie, co jest niezgodne z zapisem § 9 umowy z wykonawcą.*

Zalecenie nr 2

Przestrzegać terminu płatności wynagrodzenia wykonawcy określonego w umowie.

3. *Zamawiający odebrał roboty budowlane, pomimo że wykonawca nie zrealizował przedmiotu umowy zgodnie z umową oraz zapisami zawartymi w art. 354 § 1 oraz art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.).*

Zalecenie nr 3

Odbierać roboty budowlane wykonane zgodnie z umową i spełniające wymagania określone przepisami prawa.

4. *Brak w dokumentacji zamawiającego:*

a) *potwierdzenia przekazania przez wykonawcę przy odbiorze robót atestów i gwarancji udzielonych na dostarczone materiały, pomimo wymogu określonego w § 3 pkt k umowy,*

b) *atestów i gwarancji udzielonych na dostarczone materiały.*

Zalecenie nr 4

1. Dokumentować przekazanie przez wykonawcę wymaganych atestów, gwarancji zgodnie z umową,

2. Uzupełnić dokumentację o wymagane atesty i gwarancje.

5. *Zamawiający naliczył wykonawcy karę umowną od dnia 08.05.2009 r. do dnia 30.06.2009 r. za zwłokę w usunięciu usterek wyszczególnionych w protokole odbioru końcowego z dnia 30.04.2009 r., pomimo że w protokole usunięcia usterek z dnia 08.05.2009 r. zamawiający potwierdził usunięcie usterek wyszczególnionych w protokole odbioru końcowego z dnia 30.04.2009 r.*

Zalecenie nr 5

Naliczać karę umowną zgodnie z zapisami umowy zawartej z wykonawcą.

6. *Zamawiający nie naliczył dwukrotnie wykonawcy kar umownych za zwłokę w usunięciu wad w okresie gwarancji:*

Urząd Gminy
w Pilchowicach
ul. Damrota 6
44 – 145 Pilchowice
tel. 32 235 65 21
fax. 32 235 69 38
ug@pilchowice.pl
www.pilchowice.pl

Sołectwa Gminy:
Kuźnia Nieborowska
Leboszowice
Nieborowice
Pilchowice
Stanica
Wilcza
Żernica



WÓJT GMINY

Joanna Kołoczek -
Wybierek

- a) w pierwszym przypadku - pomimo odmowy usunięcia usterek przez wykonawcę dotyczących awarii kłap dymowych oraz braku odpowiedniego umocowania ociepleń rur wentylacyjnych na strychu,
- b) w drugim przypadku - pomimo nieusunięcia usterki przez wykonawcę dotyczącej zawilgocenia ściany nad posadzką przy wykonanym w ramach umowy pionie kanalizacyjnym.

Powyższy brak działania zamawiającego jest niezgodny z zapisami § 10 ust. 3 umowy z wykonawcą w związku z art. 484 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Zalecenie nr 6

Naliczać kary umowne zgodnie z zapisami umowy zawartej z wykonawcą.

7. W umowie z wykonawcą nie wskazano, kto będzie pełnił nadzór inwestorski nad realizacją inwestycji, choć umowa przewidywała taki nadzór i był on wykonywany zarówno przez firmę prywatną jak i pracownika urzędu.

Zalecenie nr 7

Wpisywać do umowy z wykonawcą osoby odpowiedzialne za nadzór inwestorski.

8. Brak w dokumentacji zamawiającego potwierdzenia usunięcia usterek przez wykonawcę dotyczących drzwi wewnętrznych, zaworów grzejnikowych, osłony lamp, montażu samozamykacza (drzwi EI 30), wkładu okiennego, regulacji jednego okna, klamki w oknie poddasza części mieszkalnej.

Zalecenie nr 8

Dokumentować potwierdzenia usunięcia usterek przez wykonawcę.

9. Zamawiający nie określił w umowie zasad rozliczenia częściowego z wykonawcą, pomimo tego zapłacił wykonawcy ponad 60% wartości wynagrodzenia umownego, za część robót bez udokumentowania ich zakresu.

Zalecenie nr 9

W przypadku rozliczeń częściowych z wykonawcą określać w umowie zasady rozliczeń częściowych, tj. dokumenty stanowiące podstawę odbiorów częściowych, dokumenty potwierdzające odbiory częściowe, terminy płatności faktur częściowych oraz dokumenty niezbędne do rozliczenia faktur częściowych.

10. Brak dokumentów potwierdzających przekazanie przez Urząd Gminy Pilchowice zarządcy budynku, tj. Zespołowi Szkolno-Przedszkolnego w Wilczy dokumentacji budowy, tj. dziennika budowy, dokumentacji powykonawczej, tj. rysunku zamiennego oraz innych dokumentów, tj. instrukcji obsługi i eksploatacji instalacji oraz urządzeń związanych z tym obiektem, co jest niezgodne z art. 60 ustawy

Urząd Gminy
w Pilchowicach
ul. Damrota 6
44 - 145 Pilchowice
tel. 32 235 65 21
fax. 32 235 69 38
ug@pilchowice.pl
www.pilchowice.pl

Sołectwa Gminy:
Kuźnia Nieborowska
Leboszowice
Nieborowice
Pilchowice
Stanica
Wilcza
Żernica



WÓJT GMINY

Joanna Kołoczek -
Wybierek

z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Zalecenie nr 10

Dokumentować przekazanie zarządcy budynku dokumentacji, o której mowa w art. 60 ustawy Prawo budowlane.

11. *Dokumentacja powykonawcza nie zawiera wszystkich zmian dokonanych w toku robót, tj. innego sposobu montażu płyt ogniochronnych gipsowych fermacell, co jest niezgodne z art. 3 pkt 14 ustawy Prawo budowlane.*

Zalecenie nr 11

Przestrzegać przepisów prawa budowlanego w zakresie kompletności dokumentacji powykonawczej.

12. *Brak w dokumentacji zamawiającego potwierdzenia likwidacji braków i nieprawidłowości, o których mowa w protokole ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych w zakresie ochrony przeciwpożarowej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 22.08.2011 r.*

Zalecenie nr 12

Uzupełnić dokumentację w celu umożliwienia Państwowej Straży Pożarnej przeprowadzenia kompleksowej oceny stanu bezpieczeństwa pożarowego w obiekcie.

Sprawozdanie o sposobie realizacji wniosków pokontrolnych należy przedłożyć do Referatu Kontroli Urzędu Gminy w Pilchowicach, **w terminie 30 dni** od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

Do oceny i wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia pisemnego odwołania, **w terminie do 7 dni** od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Urząd Gminy
w Pilchowicach
ul. Damrota 6
44 – 145 Pilchowice
tel. 32 235 65 21
fax. 32 235 69 38
ug@pilchowice.pl
www.pilchowice.pl

WÓJT
Joanna Kołoczek-Wybierek

Sołectwa Gminy:

Kuźnia Nieborowska
Leboszowice
Nieborowice
Pilchowice
Stanica
Wilcza
Zernica

KIEROWNIK
Referatu Kontroli
Marcin Piątek
14.11.2011r.