

WRiP.042.1.2022

Kościerzyna, 22...04.2022r.

**Urząd Marszałkowski  
Województwa Pomorskiego  
Departament Programów  
Regionalnych**

**Dotyczy:** Projektu nr RPPM.08.01.02-22-0003/17-00

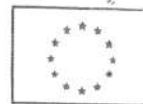
W odpowiedzi na Państwa pismo nr DPR-OA.44.7.2021 z dnia 11.04.2022r. dotyczące przeprowadzonej przez Instytucję Audytową operacji w zakresie gospodarowania środkami pochodzącymi z budżetu Unii Europejskiej w Projekcie pn. „Rewitalizacja Osiedla 1000-lecia – Kartuska szansą rozwoju całej Kościerzyny” Gmina Miejska Kościerzyna zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie rzeczywistego rozliczenia prac w pomieszczeniach magazynowych oraz węzła ciepłowniczego w budynku po byłej Kotłowni.

**Pomieszczenia magazynowe:**

Pomieszczenia oznaczone w PFU numerem 07 zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową miały zostać zamurowane. W trakcie realizacji robót budowlanych podjęto decyzję o pozostawieniu tych powierzchni. W ścianach pozostawiono otwory pod stolarkę drzwiową. Wykonawca w ramach realizowanych robót wykonał w tych dwóch pomieszczeniach podejścia instalacji c.o. do grzejników, podejścia instalacji elektrycznej, wykonał posadzkę cementową wraz z warstwami izolacyjnymi, ułożył płytki. Pozostałe prace zostały wykonane po za umową. W zgłoszonej do Instytucji Zarządzającej zmianie roboty dotyczące ścian zewnętrznych i dachu nie były zdjęte z zakresu na co wskazują załączone do pisma o zmianę rysunki, na których ściany zewnętrzne a co się z tym wiąże dach pozostały i objęte były zakresem projektu. Pomieszczenia służą bezpośrednio realizacji celów projektu, a wykorzystywane na potrzeby CIS, pełnią funkcję magazynowe. Na etapie realizacji umowy okazało się, że jest zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe przyległe do warsztatów i podjęto decyzję o wykorzystaniu tych dwóch pomieszczeń.

Reasumując w dwóch pomieszczeniach oznaczonych w PFU nr 07 Wykonawca wykonał roboty związane z wykonaniem:

- rozebraniem posadzek
- gruntowaniem podłoża
- izolacji przeciwwilgociowych i cieplnych posadzki
- posadzek cementowych
- posadzek płytkowych
- wykonaniu podejść grzejnikowych
- wprowadzeniu instalacji elektrycznej



### Pomieszczenie węzła ciepłowniczego

Główną przyczyną wprowadzenia zmian układu przestrzennego budynku i wykorzystania pomieszczeń nieprzewidzianych pierwotnie w PFU (pomieszczenia zajmowane na potrzeby węzła grupowego) była niewystarczająca wysokość pomieszczeń, które miałyby być przeznaczone na stały pobyt osób. W trakcie opracowania dokumentacji projektowej stwierdzono brak możliwości wykonania budynku CIS zgodnie z założeniami przyjętymi w PFU. W trakcie inwentaryzacji budynku stwierdzono, iż część pomieszczeń przewidzianych w PFU do modernizacji posiada wysokość mniejszą niż 2,5 m, co uniemożliwia wykorzystanie ich na stały pobyt ludzi (minimalne wysokości pomieszczeń zostały określone w §72 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Podczas wizji w budynku kotłowni stwierdzono, iż wysokość części pomieszczeń przyziemia waha się w granicach od 2,19 m do 2,28 m a pomieszczeń parteru wynosi 2,48 - 2,49 m i zmniejszy się o ok. 10 cm po wykonaniu nowej posadzki w pomieszczeniu i nie możliwości uzyskania wymaganej wysokości pomieszczeń.

Opracowane PFU nie zakładało zmiany lokalizacji istniejącego grupowego węzła ciepłowniczego. Konieczność jego przeniesienia wynikała z potrzeby wykorzystania części budynku, w którym się znajdował (pierwotnie nie ujętej w PFU) na wykonanie sali wielofunkcyjnej wraz z zapleczem sanitarno – socjalnym sali z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczących wysokości pomieszczeń. Przeniesienie węzła do pomieszczenia 0.1 umożliwiło opracowanie dokumentacji projektowej i realizację robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku gdyby nie doszło do zmiany lokalizacji węzła alternatywą było odstępianie od realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia gdyż nie udało się uzyskać pozwolenia na budowę oraz użytkowanie obiektu w zakresie jak przewidywało PFU. Przed podjęciem ostatecznej decyzji w tym zakresie dokonano uzgodnień z gestorem sieci ciepłowniczej tj. MPI KOS-EKO Sp. z o.o. dotyczących likwidacji węzła w dotychczasowej lokalizacji i wykonanie go w innej części budynku zgodnie z projektem budowlanym pom. 01.

Roboty wykonane w pomieszczeniu węzła ciepłego obejmowały wykonanie m.in:

- rozbiórkę posadzek
- gruntowanie podłoża
- izolacji przeciwwilgociowych i ciepłych posadzki
- posadzek cementowych
- posadzek płytkowych
- robót tynkarskich i malarskich
- montażu drzwi wejściowych
- wpustu podłogowego
- montażu lampy i gniazd elektrycznych

Nadmieniam, że węzeł znajdujący się w budynku dostarcza ciepło do budynku CIS i budynków znajdujących się w obszarze rewitalizacji.

Zdaniem Gminy Miejskiej Kościerzyna procentowe ustalenie wartości robót niekwalifikowanych w kolumnie 5 tabeli na stronie 42 i 43 jest nieprawidłowe. Takie przyjęcie rozliczenia kosztów naszym zdaniem zawyża wartość robót przyjętych jako niekwalifikowane.

Roboty budowlane wykonane w pomieszczeniu węzła ciepłego obejmowały wykonanie:

element	obmiar	j.m.	cena jedn	poz.koszt	wartość netto
zerwanie posadzki	23,23	m <sup>2</sup>	26,22	8	609,09
zerwanie izolacji	23,23	m <sup>2</sup>	9,57	9	222,31
oczyszczenie i zmycie	23,23	m <sup>2</sup>	12,59	10	292,47
izolacje p. wilgociowe	23,23	m <sup>2</sup>	5,21	19	716,18
			25,62	20	
izolacje cieplne	23,23	m <sup>2</sup>	13,47	23	312,91
posadzka cementowa	23,23	m <sup>2</sup>	137,41	24	3 322,35
			5,61	25	
posadzka płytkowa	23,23	m <sup>2</sup>	16,14	26	3 634,10
			140,3	27	
roboty tynkarskie	46,512	m <sup>2</sup>	30,4	33	2 223,99
	23,23	m <sup>2</sup>	34,87	34	
roboty malarskie	23,23	m <sup>2</sup>	13,8	37	320,57
montaż drzwi	1	szt	549,55	39	1 875,05
	2,05	m <sup>2</sup>	450,61	40	
	1	szt	190,07	42	
	1	szt	211,68	43	
wpust podłogowy	5,34	mb	87,39	156	999,44
	2	szt	22,82	157	
	2	szt	243,57	162	
oświetlenie	3,5	mb	16,76	221	583,80
	1	szt	7,75	204	
	1	szt	32,57	205	
	1	kpl	8,03	207	
	1	kpl	476,79	213	
gniazda elektryczne	12,19	mb	16,76	229	320,31
	3	szt	7,75	226	
	3	szt	30,92	227	
razem netto					<b>15 432,57</b>
razem brutto					<b>18 982,06</b>

Powyższe daje koszt wykonanych robót w pomieszczeniu węzła w kwocie 15.432,57 zł netto tj. 18.982,06 zł brutto.

Roboty budowlane wykonane w pomieszczeniach oznaczonych w PFU nr 07 obejmowały:

element	obmiar	j.m.	cena jedn	poz.koszt	wartość netto
zerwanie posadzki	34,32	m <sup>2</sup>	26,22	8	899,87
zerwanie izolacji	34,32	m <sup>2</sup>	9,57	9	328,44
oczyszczenie i zmycie	34,32	m <sup>2</sup>	12,59	10	432,09
izolacje p. wilgociowe	34,32	m <sup>2</sup>	5,21	19	1 058,09
			25,62	20	
izolacje cieplne	34,32	m <sup>2</sup>	13,47	23	462,29
posadzka cementowa	34,32	m <sup>2</sup>	137,41	24	4 908,45
			5,61	25	
posadzka płytkowa	34,32	m <sup>2</sup>	16,14	26	5 369,02
			140,3	27	
podejścia grzejnikowe	16	mb	29,69	138	725,28
	16	mb	14,08	145	
	16	mb	1,56	148	
instalacja elektryczna	2	szt	7,75	204	348,80
	2	szt	32,57	205	
	16	mb	16,76	229	
razem netto					<b>14 532,33</b>
razem brutto					<b>17 874,76</b>

Koszt wykonanych robót w pomieszczeniu 07 wynosi 14.532,33 zł netto tj. 17.874,76 zł brutto.

Wyżej wymienione wartości robót zostały wyliczone w oparciu o dokumentację projektową i kosztorys stanowiący załącznik do protokołu konieczności i Aneksu nr 2. Łączna wartość robót wykonanych w tych pomieszczeniach wyniosła więc 36.856,82 zł brutto i jest to wartość wszystkich wykonanych robót a nie tylko objętych kontrolowanym wnioskiem o płatność tj. wyłącznie faktury 72/2019 i 79/2019.

Przyjęcie przez organ kontrolujący procentowego wyliczenia kosztów niekwalifikowanych naszym zdaniem zawyża wartość tych robót. Jak widać na przykładzie robót tynkarskich i okładzinowych w pomieszczeniu węzła ciepłowniczego rozliczenie procentowe przewiduje potrącenie w wysokości 4.424,46 zł brutto gdy faktyczna wartość tych robót wynosi 2.735,51 zł brutto. W przypadku robót malarskich wartość w tabeli wynosi 2.892,84 zł brutto a faktyczna wartość tych robót wyniosła 394,30 zł brutto. Analogicznie należy odnieść się do instalacji wod-kan, c.o., elektrycznych oraz robót budowlanych. W pomieszczeniu węzła w zakresie wod-kan wykonano wyłącznie wpusty podłogowe wraz z odcinkiem kanalizacji sanitarnej. Koszt ich wykonania wyniósł 1.229,31 zł brutto a nie jak ujęto w przedmiotowej tabeli 3.370,52 zł.

Ponownie chcemy zwrócić uwagę, że podane przez nas koszty robót wykonanych w pomieszczeniu wężła i pomieszczeniu 07 są kosztami całkowitymi a nie wykonanym w miesiącu październiku (faktura 72/2019) i listopadzie (faktura 79/2019). Wartości przyjęte w kolumnie 5 tabeli stanowią procent robót wykonanych w danym okresie czasu w całym obiekcie. Z dołączonych do faktur przez wykonawcę protokołów odbioru wykonanych elementów robót nie można wyodrębnić tylko robót wykonanych w przedmiotowych pomieszczeniach. Są to wszystkie roboty wykonane na całym obiekcie. W celu ich określenia należy się oprzeć na dokumentacji projektowej i kosztorysie stanowiącym załącznik protokołu konieczności i Aneksu nr 2. Natomiast wartości przyjęte w kolumnie 5 stanowią 21,16 % wartości wszystkich wykonanych w danym okresie robót w tym również w części przyziemia co zawyża wartość robót niekwalifikowanych w kolumnie 5.

Ponadto uważamy, że procentowe potrącenie wartości robót zewnętrznych w wysokości 16.603,00 zł brutto jest niezasadne. Zmiany dotyczące pomieszczenia wężła i pomieszczenia 07 wprowadzone w trakcie robót naszym zdaniem nie mają wpływu na zakres i wartość robót związanych z zagospodarowaniem terenu. Zagospodarowanie terenu nie uległoby zmianie w przypadku wykonania lub rezygnacji z wykonania robót w pomieszczeniu wężła i pomieszczeniu 07.

Odnosząc się natomiast do zarzutu dotyczącego kwalifikacji odstąpienia od dokumentacji projektowej informujemy, iż roboty budowlane związane z przebudową budynku po byłej kotłowni realizowane były na podstawie pozwolenia na budowę AB.6740.402.2.2019. Faktem jest, że przedmiotowe pozwolenie nie obejmowało swym zakresem robót wewnętrznych pomieszczenia oznaczonego w PFU nr 07. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z art. 29 ust.2 pkt 1) Prawa budowlanego roboty remontowe obiektów budowlanych nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia robót budowlanych. W związku z powyższym kierownik budowy w oświadczeniu z dnia 31.01.2020 r. nie miał obowiązku wskazania tych pomieszczeń jako zmian do przedmiotowego pozwolenia na budowę, a tym samym projektant nie miał czego akceptować jako odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego. Jednocześnie informujemy, że zakres robót zewnętrznych związanych z dociepleniem ścian zewnętrznych i dachu całego budynku był objęty dokumentacją projektową a tym samym decyzją o pozwoleniu na budowę.

Należy również zauważyć, że pomimo wykonania prac remontowych w tych pomieszczeniach przedmiotowy budynek nie zmienił wymiarów zewnętrznych, swojej powierzchni oraz kubatury i nie było konieczności uzyskania nowego pozwolenia na budowę.

Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę AB.6740.402.2.2019 z dnia 28.06.2019 r. nie było wymagane uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie a tylko zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. Wykonawca w dniu 03.03.2020 r. złożył w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych, natomiast Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją PINB.7654.92.2020.AC z dnia 03.03.2020 r. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie zgłoszenia zakończenia budowy budynku kotłowni.

Z poważaniem

BURMISTRZ MIASTA  
  
Michał Majewski

