

Protokół nr 29.2021

z posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbytego w dniu **4 sierpnia 2021 r.** od godziny 15:30 do godziny 16:26 w sali nr 4 Rady Miejskiej w Zdunach oraz w trybie zdalnym.

Na ogólną liczbę 5 członków Komisji Rewizyjnej w posiedzeniu uczestniczyło 5 członków Komisji:

- ✓ Radny Artur Wiatrak
- ✓ Radna Barbara Kempiak
- ✓ Radny Robert Marciniak
- ✓ Radna Elżbieta Musiałowska
- ✓ Radna Sławomira Kuś

Lista obecności członków Komisji stanowi załącznik do protokołu.

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- Iwona Klepacka – Skarbnik Gminy Zduny,
- Radosław Ludzis – Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Spółka Jawna R.M.T. LUDZIS,
- Paweł Todorov – Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Spółka Jawna R.M.T. LUDZIS.

Pkt 1.

Posiedzeniu przewodniczył Przewodniczący Komisji Radny Artur Wiatrak.

Prowadzący obrady powitał przybyłych na posiedzenie i na podstawie załączonej listy obecności stwierdził, że w posiedzeniu uczestniczy 5 członków komisji, co oznacza niezbędne quorum do podejmowania wiążących decyzji przez Komisję Rewizyjną. Następnie przedstawił porządek obrad:

1. Otwarcie i ustalenie porządku obrad.
2. Analiza wydatków poniesionych na zadanie: *Rewitalizacja terenów przemysłowych i zdegradowanych w Zdunach – przebudowa i przystosowanie budynków byłej kaflarni na obiekt służący celom kulturalnym.*
3. Sprawy bieżące, organizacyjne, wolne głosy i wnioski.

Uwag do przedłożonego porządku obrad nie złożono.

Pkt. 2.

W tym punkcie porządku obrad członkowie komisji zajęli się analizą wydatków poniesionych na zadanie: *Rewitalizacja terenów przemysłowych i zdegradowanych w Zdunach – przebudowa i przystosowanie budynków byłej kaflarni na obiekt służący celom kulturalnym.*

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 4 sierpnia 2021 r. ustaliła, że w 2019 roku opracowano program funkcjonalno – użytkowy dla dawnej Kaflarni Zduny obejmujący remont, przebudowę i rozbudowę zabudowy pofabrycznej z przystosowaniem obiektu do celów kulturalnych, edukacyjnych i turystycznych. Poprzez działania remontowe i modernizacyjne zostanie stworzony zespół obiektów

funkcjonalnych, przyjaznych odbiorcom poruszającym się na wózkach inwalidzkich, wyposażony w nowoczesne urządzenia i instalacje umożliwiające relację zakładanego programu funkcjonalno – użytkowego. Źródłem ciepła będą panele fotowoltaiczne. Łączny koszt zadania szacowany jest na ok. 7 mln zł, w tym wliczony jest wykup Kaflarni, przy dofinansowaniu 85% inwestycji z UE.

Projekt zakłada, że z przebudowy obiektu powstanie:

1. dawny budynek biurowo - mieszkalny - parter zaadaptowany będzie na potrzeby biurowe i konferencyjne. Pomieszczenia przeznaczone dla ZOK i organizacji NGO, a poddasze na cele zakwaterowania turystycznego – tzw. Apartamentów (pokoje o wyższym standardzie),
2. budynek produkcyjno - magazynowy przebudowany zostanie na część wystawienniczą i salę konferencyjno-edukacyjną, w tym „Małe Kino Społecznościowe” na 30 osób,
3. dawny budynek produkcyjny – adaptacja na potrzeby muzealno - edukacyjne: Muzeum Pieca i Muzeum Kafla,
4. dawna wiata nr 1 - adaptacja na potrzeby wystawienniczo – edukacyjne: siedziba Cechu Zdunów - produkcja kafla i nauka zawodu zduna,
5. dawna wiata nr 2 - sala amfiteatralna i muszla koncertowa,
6. dawna wiata nr 3 - przebudowa obiektu na potrzeby konferencyjno-edukacyjne i gastronomiczne- sala wykładowa i jadalnia połączona z zapleczem kuchennym oraz bursa szkolna,
7. nowa wiata – obiekt wystawienniczy i edukacyjny – pracownia dla artystów.

Docelowo administratorem budynku będzie Zdunowski Ośrodek Kultury.

Po przeanalizowaniu szczegółowych warunków zamówienia komisja ustaliła, że:

W dniu 15 października 2019 roku gmina ogłosiła przetarg nieograniczony na wykonanie robót budowlanych dla zadania: Rewitalizacja terenów poprzemysłowych i zdegradowanych w Zdunach – Przebudowa i rozbudowa zabudowy pofabrycznej dawnej Kaflarni w Zdunach z przystosowaniem jej do celów kultury, edukacji i turystyki. Projekt zrealizowany ma być w systemie zaprojektuj i wybuduj.

Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 - Działanie 9.2. Rewitalizacja miast i ich dzielnic, terenów wiejskich, poprzemysłowych i powojkowych, Poddziałanie 9.2.1. Rewitalizacja miast i ich dzielnic, terenów wiejskich, poprzemysłowych i powojkowych.

Przedmiotem zamówienia było wykonanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” dokumentacji budowlanej i robót budowlanych dla zadania pn. Rewitalizacja terenów poprzemysłowych i zdegradowanych w Zdunach – Przebudowa i rozbudowa zabudowy pofabrycznej dawnej Kaflarni w Zdunach z przystosowaniem jej do celów kultury, edukacji i turystyki.

Kody CPV obejmują prace:

71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego
71242000-6 – Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
71320000-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
45000000-7 Prace budowlane
45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
45320000-6 Roboty izolacyjne.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa Program Funkcjonalno – Użytkowy (PFU) oraz Koncepcja przebudowy obiektów starej kaflarni Zduny, które stanowił załącznik nr 10 do SIWZ.

Zakres przedmiotu zamówienia obejmował:

a) wykonanie prac projektowych – obejmujących:

- projekt zagospodarowania terenu,
- projekt architektoniczno – konstrukcyjny remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, związanej ze zmianą sposobu użytkowania poszczególnych budynków przemysłowych na cele społeczno – kulturalno - edukacyjne,
- projekty przyłączy instalacyjnych niezbędnych do realizacji zadania,
- projekt instalacji sanitarnych (instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej),
- projekt budowlany i technologiczny kotłowni oraz projekt ogrzewania pomieszczeń budynków,
- projekt wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- projekt instalacji elektrycznych (instalacji oświetleniowej, zasilającej, oświetlenia ekspozycyjnego, awaryjnego i ewakuacyjnego),
- projekt instalacji elektrycznych niskoprądowych (sieci komputerowej, internetowej),
- projekt instalacji nagłaśniającej,
- projekt budowy sygnalizacji pożaru,
- projekt budowy systemu sygnalizacji włamań i napadu.

Elementem zamówienia jest uzyskanie stosownych opinii, uzgodnień i pozwoleń, niezbędnych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Krotoszynie. W skład zamawianej dokumentacji wchodzi opracowanie kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz wytycznych do planu BIOZ.

b) wykonanie robót budowlanych:

- robót przygotowawczych związanych z przygotowaniem terenu i obiektów do prowadzenia robót budowlanych (zabezpieczenie cennych elementów wyposażenia wnętrz, świadczących o pierwotnym jego wyglądzie – stolarka okienna i drzwiowa, schody, podłogi, piece i kominki, urządzenia i maszyny technologiczne itp.),
 - robót budowlanych związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową obiektów do nowych funkcji,
 - robót budowlanych związanych z dociepleniem stropów budynków,
 - robót instalacyjnych wewnętrznych oraz niezbędnych przyłączy do obiektów,
 - robót konserwatorskich maszyn i urządzeń związanych z produkcją kafla,
 - robót związanych z zagospodarowaniem terenu działek nr 1721 i 1722 (dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsce składowania odpadów, zieleni, utwardzenie nawierzchni - przywrócenie pierwotnej kostki brukowej w sąsiedztwie najstarszych obiektów, przystosowanie terenu do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, oświetlenie i monitoring terenu).
- Efektownym technicznym przedmiotowym zadaniem będzie odrestaurowana zabudowa przemysłowa adaptowana na potrzeby lokalnej i ponadlokalnej społeczności, jako ośrodek integracji społecznej i ośrodek historii i tradycji przemysłu kaflarskiego na terenie miasta Zduny. Poszczególne budynki podlegające przebudowie, nadbudowie bądź remontowi, rozbudowie bądź remontowi winny być wykonane „pod klucz” z wyposażeniem. Jedynie pomieszczenie konferencyjno-edukacyjne w budynku Wiaty nr 3 pozostaje bez wyposażenia. Wszystkie budynki winny posiadać niezbędne do funkcjonowania instalacje wewnętrzne zgodnie z PFU, z tym, że pomieszczenia konferencyjne winny być wyposażone dodatkowo w klimatyzację. Obiekt dawnej wiaty nr 2 winien posiadać również instalację grzewczą na kondygnacji podziemnej. W ramach instalacji monitoringu wizyjnego przewiduje się montaż 6 kamer o rozdzielczości nie mniejszej niż 4 MPx i podłączenie do istniejącego systemu monitoringu miejskiego. Wszystkie elementy ruchome znajdujące się w budynkach kaflarni np. kafle winno zostać zachowane bądź wykorzystane do robót budowlanych w celach dekoratorskich. Zamawiający dopuszcza możliwość w razie potrzeby rozbiórki wiaty nr 2 i wiaty nr 3 i budowy nowych budynków. Zamawiający przewiduje prowadzenie okazjonalnej produkcji kafla przy użyciu znajdującej się w Kaflarni linii produkcyjnej. Wszelkie urządzenia produkcyjne Kaflarni zgodnie z PFU winny zostać poddane bieżącej konserwacji. Zmiany wprowadzone w ramach prac adaptacyjnych uchronią obiekty przed zniszczeniem i pozwolą zachować relikty XIX wiekowej zabudowy industrialnej dla następnych pokoleń.

W przedmiocie zamówienia określono, że prace powinny być wykonane zgodnie z:

- 1) warunkami określonymi w niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz Programie Funkcjonalno-Użytkowym, Koncepcji przebudowy obiektów starej kaflarni Zduny, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,

2) obowiązującymi normami, przepisami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej.

Wymagania dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia:

1) Wykonawca winien udzielić co najmniej 36 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty budowlane.

2) Okres gwarancji na dostarczony sprzęt i wyposażenie winien być zgodny z gwarancją udzieloną przez producenta, nie krótszy jednak niż 12 miesięcy licząc od dnia protokolarnego bezusterkowego odbioru robót;

3) Wykonawca winien udzielić minimum 21 dniowego terminu płatności licząc od dnia dostarczenia zamawiającemu faktury za wykonany i odebrany przedmiot umowy;

4) Wykonawca winien prowadzić roboty budowlane w sposób nieutrudniający prawidłowego funkcjonowania budynku;

5) Wykonawca winien realizować przedmiot zamówienia zgodnie ze współczesną wiedzą techniczną, obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w szczególności ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz.1186) normami technicznymi, standardami, zasadami sztuki budowlanej, etyką zawodową oraz postanowieniami umowy;

6) Zamawiający wymaga, zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób do wykonywania następujących czynności w zakresie realizacji zamówienia: murarskich, wykończeniowych, prac montażowych dotyczących instalacji wew. oraz ogólnych prac budowlanych niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji. Sposób dokumentowania zatrudnienia w/w osób, uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełniania przez Wykonawcę powyższych wymagań oraz sankcje z tytułu niespełnienia tych wymagań określił wzór umowy (§ 3 ust. 5 i § 9 ust. 1 pkt. 11) stanowiący załącznik nr 9 do SIWZ.

Wymagany termin wykonania przedmiotu zamówienia rozumiany jako termin wykonania robót budowlanych ustalono na dzień 31 października 2021 r. Z tym że projekt budowlano-wykonawczy wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należało wykonać do dnia 30 czerwca 2020 roku.

Oferty można było składać do dnia 30.10.2019 r., do godz. 12:00.

Z informacji z otwarcia ofert z dnia 30.10.2019 r. wynika, że do realizacji zadania zgłosiło się trzech wykonawców. Poniższa tabela nr 1 przedstawia wykaz oferentów i zaoferowanych cen wykonania zadania.

Tabela nr1. Wykaz złożonych ofert na zadanie: Rewitalizacja terenów poprzemysłowych i zdegradowanych w Zdunach – Przebudowa i rozbudowa zabudowy pofabrycznej dawnej Kaflarni w Zdunach z przystosowaniem jej do celów kultury, edukacji i turystyki

Nr oferty	Nazwa oferenta	Cena brutto
Oferta nr 1	JG -BUD Jan Grzybowski Daszewice Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe Wojcieszak Arkadiusz Dobrzyca	9.800.000,00 zł
Oferta nr 2	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Spółka Jawna R.M.T. LUDZIS	7.995.000,00 zł
Oferta nr 3	A2HM TRADE Sp. z o. o. Koźmin wielkopolski	8.750.000,00 zł

Źródło: www.zduny.bip.net.pl

Zamawiający zgodnie z dyspozycją art. 86 ust. 3 ustawy prawo zamówień publicznych przy otwarciu ofert zamawiający podał, że zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia kwotę w wysokości 6.721.777,80 zł brutto.

Po analizie dokumentów przetargowych pismem z dnia 28.11.2019 roku poinformowano, że oferta nr 2 została wybrana jako najkorzystniejsza. Żadna z ofert nie została odrzucona. Z uwagi na złożoną ofertę w budżecie musiano zabezpieczyć kwotę o 1.273.222,20 zł więcej na realizację zadania. Zgodnie z procedurą przetargową zamawiający nie jest zobowiązany do unieważniania postępowania w każdym przypadku, gdy cena oferty najkorzystniejszej przekracza równowartość kwoty, którą planował przeznaczyć na realizację zamówienia. W szczególności, w przypadku, gdy zamawiający należy do grona podmiotów sektora finansów publicznych, może zwiększyć kwotę przeznaczoną na realizację zamówienia, tak aby była ona wyższa od ceny zawartej w ofercie najkorzystniejszej, w granicach i na zasadach określonych ustawą o finansach publicznych, o ile uzna to za uzasadnione i celowe, udzielając następnie zamówienia wykonawcy. Dopiero w sytuacji, gdy dokonanie takich przeniesień nie jest możliwe lub celowe, a kwota, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia jest niższa od ceny najkorzystniejszej oferty, zachodzi konieczność unieważnienia postępowania na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 4 ustawy.

W dalszej części obrad Iwona Klepacka przedstawiła szczegółowo źródło finansowania oraz analizę wydatków poniesionych na omawiane zadanie. W tabeli nr 2 przedstawiono źródła finansowania zadania przebudowa kaflarni

Tabela nr 2. Wykaz źródła finansowania zadania przebudowa kaflarni.

Lp.	Źródło dofinansowania w 2021 roku	Kwota
1.	Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego	5.560.040,84 zł
2.	BP	741.338,78 zł
3.	Rządowy Fundusz Inwestycji Lokalnych	860.313,29 zł
4.	Wkład Własny Gminy	1.605.571,69 zł
RAZEM		8.767.264,60 zł

Źródło: opracowanie I. Klepacka

Głównym wykonawcą zostało Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe sp. jawna R.M.T. LUDZIS Zduny, z którą podpisano umowę DG.272.2.08.2019 w dniu 12.12.2019 r. na kwotę 7.995.000,00 zł.

Funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego podpisano z firmą EASYKOP Robert Wizner Sulmierzyce nr umowy GRR.272.1.3.2020 z dnia 28.10.2020 rok o wartości 108.240,00zł.

Poniżej w tabeli nr 3 przedstawiono wydatki poniesione na realizację inwestycji do dnia 04.08.2021r.

Tabela nr 3. Wykaz poniesionych wydatków na realizację zadania do 4.08.2021 roku.

LP	RODZAJ WYDATKU	ROK 2020	ROK 2021
1.	Zakup obiektu	594.664,60 zł	0
2.	Wykonanie projekt RMT LUDZIS	492.000,00 zł	0
3.	RMT LUDZIS- zakończenie etapu budowy	0	1.897.275,00 ZŁ
4.	EASYKOP ROBERT WIZNER	0	12.967,15 ZŁ
5.	ENERGA OPERATOR – wykonanie przyłącza energetycznego	0	15.954,54 ZŁ
6.	DZIENNIK BUDOWY	20,00	40,00
7.	Tablica informacyjna	0	922,50zł
Ogółem		1.086.684,60	1.927.159,19 zł

Źródło: opracowanie I. Klepacka

Z powyższej tabeli wynika, że od 2019 roku do chwili przeprowadzenia analizy wydatków na zadanie rewitalizacja Kaflarni wydatkowano kwotę 3.013.843,79 zł, z czego 557.320,81 zł wydatkowano ze środków RFIL, a 2.456.522,98 zł ze środków Gminy Zduny.

Główny wykonawca RMT Ludzis wyjaśnił, że wystąpi o przedłużenie wykonania robót do kwietnia 2022 roku. Jednak z uwagi na koszty będą starali się zakończyć prace do końca roku. Wskazał, że koszt zadania zostanie powiększony o roboty dodatkowe, których nie przewidziano wcześniej w zapytaniu przetargowym, a powstały w trakcie prowadzenia prac remontowych.

W dalszej części obrad przedstawiciel firmy Ludzis przedstawił kolejne etapy prac: zamówienie i montaż windy, monitoring i klimatyzacja, nowy strop, prace w małym kinie społecznościowym i mini hotelu. Pozostało do ułożenia ok 800 m kostki granitowej przed budynkiem i na placu oraz montaż grzejników. Wyraził zaniepokojenie wzrostem cen materiałów budowlanych, które wpływają na koszty prowadzonych prac. W toku dyskusji członkowie komisji zwrócili uwagę również na sytuację epidemiologiczną w kraju, która opóźnia termin realizacji zadania.

Po analizie wydatków na omawiane zadanie Radna Barbara Kempniak poprosiła o pisemne przygotowanie harmonogramu przekazania dokumentacji do urzędu marszałkowskiego dotyczącego rozliczenia inwestycji Rewitalizacji terenów przemysłowych i zdegradowanych w Zdunach – przebudowa i przystosowanie budynków byłej kaflarni na obiekt służący celom kulturalnym. ze wskazaniem dat, kiedy i co było przekazane. Temat przekazania dokumentacji do urzędu marszałkowskiego radna poruszyła już na sesji w dniu 28 lipca br. i zaproponowała szczegółowe wyjaśnienie na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej.

Oprócz wniosku radnej Barbary Kempiak o przygotowanie harmonogramu prac, innych uwag do omawianego tematu członkowie komisji nie wnieśli.

Pkt. 3.

W tym punkcie głos zabrał Radosław Ludzis zwracając uwagę, że użycza własny teren na targowisko. Dodał, że w 2016 roku sprzedano działkę 1141/3 o pow. 0,2872 ha na której przez 20 lat miało być prowadzone targowisko - teren nieutwardzony za obecnym targowiskiem. Działka jest niekształtna - wąski pasek. Przetarg wygrał pan Tomasz Ochmann za kotwę 117.770,00zł. Teren, na którym jest obecnie targowisko Radosław Ludzis chciałby przeznaczyć na parking dla tirów z racji prowadzonej działalności. Podkreślił, że nie będzie udostępniał terenu pod targowisko po 1 listopada tego roku. Stwierdził: że „skoro gmina ogłosiła przetarg i osoba się z tego nie wywiązuje to powinno się wyciągnąć konsekwencje prawne, a nie oczerniać się moja osobę w gazecie”.

Radna Sławomira Kuś odpowiedziała, że prostuje informację kto powinien udostępnić teren pod targowisko.

Następnie Radosław Ludzis poruszył kwestię wysokości podatku od tablic reklamowych swojej firmy usytuowanych przy drogach gminnych. Tablice z logo firmy są nie tylko reklamą, ale również „drogowskazem” dla samochodów dostarczających towary do przedsiębiorcy.

Z uwagi na brak dostępnych danych zaproponowano przedsiębiorcy złożenie pisma, aby można było odnieść się formalnie do przedstawionej sytuacji.

Radna Sławomira Kuś zwróciła uwagę na dziurę na ul. Łacnowej w Zdunach.

Skarbnik Iwona Klepacka podała, że prace na tej ulicy nie zostały jeszcze zakończone. I na pewno zostaną braki w nawierzchni uzupełnione.

Innych pytań, uwag w tym punkcie nie zgłoszono.

Z uwagi na wyczerpanie porządku obrad prowadzący obrady zamknął posiedzenie.

Przewodniczący Komisji:

mgr Artur Wiatrak

Protokół sporządziła:

mgr Barbara Fornal

Inspektor ds. obsługi RM