

Kołobrzeg, dnia 03.12.2021 r.

Rada Nadzorcza  
Kołobrzieskiego TBS Sp. z o.o.  
w Kołobrzegu

**Sprawozdanie**  
**z kontroli Rady Nadzorczej Kołobrzieskiego TBS Sp. z o.o.**  
**przeprowadzonej w dniu 03.12.2021r.**

**Temat kontroli:**

Realizacja I etapu inwestycji „Witkowice” - ocena zgodności realizacji z planem.

**Zakres Kontroli:**

Kontrola została przeprowadzona na podstawie „Regulaminu Rady Nadzorczej Kołobrzieskiego TBS Sp. z o.o. – dział 4§5. „Regulamin przeprowadzania kontroli przez Radę Nadzorczą”, zatwierdzonego Uchwałą 21/2017 z dnia 07 lipca 2017 r. oraz sporządzonego „Planu kontroli Rady Nadzorczej na 2021 r.” przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej 1/21 z dnia 22.01.2021 r.

W dniu 03.12.2021 r. Rada Nadzorcza w składzie:

1. Swat Urszula
2. Bejger Maria
3. Wziątek Stanisław

sprawiła działania Spółki w zakresie zgodności realizacji I-go etapu inwestycji „Witkowice” – oraz dokonała oceny zgodności realizacji z harmonogramem określonym w umowie nr 17/2021 z dnia 23.03.2021r. zawartej pomiędzy Kołobrzieskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kołobrzegu, a konsorcjum firm: Liderem konsorcjum: spółką WWGNER Sp. z o.o. Sp.K. reprezentowanej przez WEGNER Sp. z o.o. oraz Członkiem konsorcjum: spółką Healthcare Building Solutions Sp. z o.o.

Kontrola obejmowała okres od dnia podpisania umowy tj. od dnia 23.03.2021r. do dnia kontroli tj. do dnia 03.12.2021 r.

Wyjaśnień udzielił Robert Cieciora Prezes Zarządu oraz Aneta Izotow Specjalista ds. inwestycji i pozyskiwania zewn. środków finansowych Kołobrzeskiego TBS Sp. z o.o..

**Kontrolę przeprowadzano w oparciu o:**

1. Umowę nr 17/2021 z dnia 23.03.2021 r. zawartą pomiędzy Kołobrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kołobrzegu, a konsorcjum firm: Liderem konsorcjum: spółką Wegner Sp. z o.o. Sp.K. reprezentowanej przez WEGNER Sp. z o.o. oraz Członkiem konsorcjum: spółką Healthcare Building Solutions Sp. z o.o.
2. Protokoły przekazania dokumentacji z dnia: 13.05.2021r., 09.06.2021r., 28.07.2021r., 20.08.2021r. 01.09.2021r. oraz 23.11.2021r.
3. Pismo DOZ/10518/2021 z dnia 06.09.2021r. dotyczące akceptacji dokumentacji projektowej składanej przez Wykonawcę w Starostwie Powiatowym w Kołobrzegu w celu uzyskania pozwolenia na budowę.
4. Wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 09.09.2021r.
5. Korespondencję z Generalnym Wykonawcą w postaci pism i e-maili.
6. Protokoły ze spotkań z Wykonawcą i Projektantami z dnia: 26.03.2021r., 09.04.2021r., 05.05.2021r., 05.05.2021r., 24.05.2021r., 16.06.2021r., 17.06.2021r., 02.07.2021r., 20.08.2021r., 01.09.2021r., 19.10.2021r. 23.11.2021r.
7. Pismo od Generalnego Wykonawcy z dnia 19.11.2021r. informujące o stanie zaawansowania prac oraz z prośbą o wydłużenie terminów umownych na wykonanie poszczególnych etapów prac.
8. Pismo Zamawiającego z dnia 02.12.2021r. – odpowiedź na pismo Wykonawcy z dnia 19.11.2021r. dotyczące przesunięcia terminów umowy.
9. Rozmowy i wyjaśnienia złożone przez Roberta Cieciorę Prezesa Zarządu Kołobrzeskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kołobrzegu.

**Ustalenia i wnioski:**

Zgodnie z umową Nr 17/2021r. zaplanowany został harmonogram realizacji etapu I:

- 23.03.2021r. podpisanie umowy z konsorcjum firm: Lider - WEGNER Sp. z o. o. Sp. k., Członek - HEALTHCARE BUILDING SOLUTIONS Sp. z o.o.

- realizacja całości przedmiotu umowy w terminie 34 miesięcy od dnia jej podpisania, tj. 01.2024r.
- wykonanie i dostarczenie do akceptacji kompletnej dokumentacji budowlanej w terminie 5 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do 23.08.2021r.
- wykonanie i dostarczenie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z ostatecznym pozwoleniem na budowę w terminie 8 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do 23.11.2021r.
- zakończenie realizacji drogi tymczasowej i budynku pierwszego w terminie 19 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do 23.10.2022r.
- oddanie do użytkowania placu zabaw oraz budynku nr 2 w terminie 22 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do 23.01.2023r.
- oddanie do użytkowania budynku nr 3 w terminie 28 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do 23.07.2023r.
- oddanie do użytkowania budynku nr 4 w terminie 31 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. do 23.10.2023r.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdzono, iż prace nad realizacją umowy od chwili jej podpisania postępowały zgodnie z planem i założeniami.

Dokumentacja budowlana, tj. projekt architektoniczno-budowlany, projekt zagospodarowania terenu oraz projekt drogi tymczasowej została, przedłożona do akceptacji zgodnie z zapisami umowy w dniu 20.08.2021r. (§2 pkt.3 umowy).

W/w dokumentacja po analizie w związku z uwagami Zamawiającego została zwrócona Wykonawcy celem uzupełnienia i ponownie została złożona w dniu 06.09.2021r.

Pełen zakres dokumentacji projektowej i wykonawczej był na bieżąco uzgadniany przez wykonawcę z zamawiającym, co potwierdzają protokoły ze spotkań, przekazana dokumentacja, korespondencja, e-maile i pisma pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą oraz korespondencja z urzędami, m.in. ze Starostwem Powiatowym w Kołobrzegu, Urzędem Miasta Kołobrzeg.

Dotychczasową współpracę w zakresie przygotowania dokumentacji projektowej wykonywanej przez Wykonawcę Prezes Zarządu ocenia niedostatecznie dobrze.

W dniu 19.11.2021r. Generalny Wykonawca zwrócił się z pismem informującym o stanie zaawansowania prac oraz z prośbą o wydłużenie terminów umownych na wykonanie poszczególnych etapów prac o 102 dni, które wynikają z wydłużonych terminów uzyskania decyzji środowiskowej z WOŚG, uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, a w ostateczności pozwolenia na budowę.

Kołobrzeskie TBS Sp. z o.o. odrzuciło w całości argumentację Wykonawcy, uwzględniając jedynie argumenty związane z pandemią COVID i nie wyraziło zgody na przedłużenie terminu ostatecznego zakończenia inwestycji, a jedynie na przesunięcie terminu przekazania Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę.

Zamawiający podjął decyzję o przedłużeniu terminu o 102 dni tylko w obszarze przekazania pełnej dokumentacji projektowej wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Poinformował o tym Wykonawcę w piśmie z dnia 02.12.2021r.

W dniu 23.11.2021r. zgodnie z umową Wykonawca złożył komplet dokumentacji projektowej celem jej akceptacji. Trwają ostateczne prace nad w/w projektem.

W toku prac nad rozwiązaniami projektowymi proponowanymi na etapie uzgodnień i ustaleń z Wykonawcą wprowadzono zmiany jakościowe i ponadnormatywne w odniesieniu do rozwiązań zaproponowanych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, które podnoszą funkcjonalność inwestycji.

#### **Zalecenia:**

1. Pilne zakończenie negocjacji związanych z zapewnieniem finansowania inwestycji. Zobowiązuje się Prezesa Zarządu do złożenia informacji w tej sprawie na posiedzeniu Rady Nadzorczej w styczniu 2022r.
2. W związku z wieloma uwagami zgłaszanymi do Wykonawcy dotyczącymi dokumentacji projektowej zalecane jest dalsze szczegółowe analizowanie zgłaszanych rozwiązań projektowych.

**Uwagi Kołobrzeskiego TBS Sp. z o.o.:**

.....  
..... *bez uwag* .....  
.....  
.....  
.....

PREZES ZARZĄDU  
KOŁOBRZESKIEGO TOWARZYSTWA  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.

*mgr inż. Robert Cieplora*

**Rada Nadzorcza:**

1. Swat Urszula
2. Bejger Maria
3. Wziątek Stanisław

..... *U. Swat* .....  
.....  
.....  
.....

**Do wiadomości:**

1. Zarząd Spółki
2. a/a

