

Kołobrzeg, dnia 26.06.2023 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 26.06.2023 r.**

I. Temat kontroli:

Realizacja inwestycji Witkowice - ocena zgodności realizacji z planem.

II. 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 18/2022 z dnia 07.12.2022 r. oraz sporządzonego Planu kontroli Rady Nadzorczej na 2023 r. przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej 1/2023 z dnia 24.01.2023 r.

W dniu 26.06.2023 r. Rada Nadzorcza w składzie:

1. Bejger Maria
2. Wziątek Stanisław

sprawdziła działania Spółki w zakresie I-go etapu realizacji inwestycji Witkowice – oraz dokonała oceny zgodności realizacji określonej w umowie nr 17/2021 z dnia 23.03.2021 r. oraz aneksie nr 1 z dnia 13.12.2022 r. zawartych pomiędzy Kołobrzieskim 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.

III. Kontrolę przeprowadzono na podstawie :

1. Umowy nr 17/2021 z dnia 23.03.2021 r. oraz aneksu nr 1 z dnia 13.12.2022 r. zawartych pomiędzy Kołobrzieskim TBS 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. (zał. 1),
2. Wizji lokalnej członków Rady Nadzorczej, w obecności pracowników Kołobrzieskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na terenie placu budowy,

3. Wyjaśnień udzielonych podczas kontroli przez pracowników Kołobrzskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:
- Łukasza Ziębę - Kierownika ds. Inwestycji i Zamówień Publicznych,
 - Zbigniewa Pilipowa - Inspektora ds. Nadzoru Budowlanego Osiedla Witkowiec,

IV. Ustalenia i wnioski:

1. W dniu 11.04.2023 r. złożony został wniosek przez Generalnego Wykonawcę o zmianę treści umowy w brzmieniu § 17 ust. 1 w zakresie wprowadzenia zapisów doprecyzowujących rozpoczęcie terminu biegu okresu gwarancji, dzień po odbiorze końcowym każdego budynku

Procedowanie wniosku o zmianę treści umowy w brzmieniu § 17 ust. 1:

- 1) Jak wynika z zapisów umowy, została skonstruowana w taki sposób, że za dzień wykonania przedmiotu umowy strony przyjmują datę podpisania protokołu końcowego po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie całości inwestycji, dlatego też prawidłowo termin udzielonej przez wykonawcę gwarancji biegnie od dnia następnego po odbiorze końcowym. Faktycznie, umowa określa również terminy pośrednie oddawania kolejnych etapów (budynków), jednak w mojej ocenie ustanie terminów pośrednich miało służyć określeniu jakiś ram harmonogramu , nie zaś oddawaniu najemcom poszczególnych budynków w najem – gdyby tak było, umowa zostałaby skonstruowana inaczej , odnosiłaby się do terminowości w powiązaniu z pozwoleniami na użytkowanie odnośnie każdego z budynków osobno i biegu terminów gwarancji rozpoczynających się nie w dniu następnym po odbiorze końcowym, tylko w dniu następnym po odbiorach częściowych dotyczących poszczególnych obiektów. Faktycznie umowa w par. 16 przewiduje odbiory częściowe poszczególnych budynków – jednak dopiero przy odbiorze końcowym (całości) wykonawca ma obowiązek wydania między innymi kart gwarancyjnych (par. 16 ust. 8 pkt 8). Założenie, że poszczególne budynki będą oddane w użytkowanie na rzecz najemców wg. harmonogramu opartego na terminach pośrednich – nie zaś po zakończeniu całości robót i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie całości inwestycji, powoduje zaburzenie przyjętej w umowie konstrukcji i faktycznie może powodować, że poszczególne budynki będą użytkowane przed rozpoczęciem biegu okresu gwarancji. W związku z tym, jeżeli Zamawiający faktycznie potwierdza, że oczekuje aby tak było – czyli oczekuje, żeby poszczególne budynki były oddawane do zasiedlenia – nie po zakończeniu całości inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie całości inwestycji, tylko po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie poszczególnych budynków, że będzie to bezpieczne dla

najemców czy innych osób, to faktycznie umowę należy zmienić. Podzielam jednocześnie pogląd wyrażony we wniosku wykonawcy, że zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, mającą tu zastosowanie na podstawie art. 91 ustawy z dnia 11 września 2019r. przepisy wprowadzające ustawę Prawo zamówień publicznych - zmiana w proponowanym przez wykonawcę zakresie będzie miała charakter zmiany nieistotnej, a tym samym dopuszczalnej prawnie. Mając powyższe na uwadze Kancelaria prawna obsługująca Zamawiającego w zakresie realizacji umowy nr 17/2021 z Generalnym Wykonawcą przygotowała draft aneksu nr 2 do w/w umowy z propozycją zmian zapisów w § 17 ust. 1

2) Dnia 28.04.2023 r. wpłynął wniosek od Generalnego Wykonawcy o zmianę terminu zakończenia prac przy budynku nr 1 poprzez zmianę terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla budynku nr 1 na dzień 31.08.2023 r.

Uzasadnienie do wniosku:

- w trakcie prac związanych z robotami drogowymi i wykonaniem korytowania, Wykonawca dokonał ponownych badań geologicznych, w ich wyniku stwierdzono, iż nośność gruntów w niektórych miejscach jest inna niż zakładano w dokumentacji projektowej. Wykonawca zmuszony był do zmiany technologii wykonywania prac poprzez przegłębienie korytowania i dokonanie miejscowego wzmocnienia podłoża.
- Sytuacja gospodarcza oraz wojna na Ukrainie w dalszym ciągu negatywnie wpływa na rynek w zakresie dostępności materiałów, w szczególności elementów stalowych i stalowo – pochodnych. W związku z powyższym czas oczekiwania na takie elementy jak rozdzielnice elektryczne, wentylatory dachowe, elementy instalacji wentylacji, instalacji gazowej wynosi obecnie od 2 do 4 miesięcy od dnia zamówienia.
- Ze względu na pierwotny terminu oddania do użytkowania budynku nr 1 zachodzi konieczność intensyfikacji i przyspieszenia prac budowlanych, co wiąże się z koniecznością wykonywania prac wewnątrz budynku bez zachowywania reżimu technologicznego przy pracach tzw. mokrych, i brak możliwości utrzymania czasokresów niezbędnych dla odparowania wody np. z tynków gipsowych, posadzek. Co skutkuje brakiem możliwości przystępowania do kolejnych prac wykończeniowych np. malowania, układania paneli podłogowych itd.
- w trakcie prac związanych z realizacją sieci zewnętrznych, wykryta została niedrożność kanalizacji sanitarnej na odcinku istniejącej sieci, do której zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia ma nastąpić włączenie projektowanego układu kanalizacyjnego

dla całego osiedla. Wspomniana niedrożność cechuje się sprężeniem ścieków w studni kanalizacyjnej wskazanej jako studnia, w którą należy dokonać włączenia projektowaną i realizowaną obecnie sieć kanalizacyjną. Przy występowaniu zwiększonych opadów, studnia kanalizacyjna zostaje wypełniona w całości płynami, a nadmiar spływa do sąsiedniego kanału melioracyjnego, co dodatkowo wpływa na jej przepustowość. Taki stan rzeczy powoduje podjęcie środków zaradczych, a to wprost przekłada się na termin realizacji tego zakresu robót.

Procedowanie wniosku o zmianę terminu zakończenia prac przy budynku nr 1:

1) Opinia Inspektora ds. Nadzoru Budowlanego:

Odnosząc się do wniosku Wykonawcy z dnia 28.04.2023 roku o zmianę terminu pośredniego związanego z uzyskaniem Decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie dla budynku nr 1, który zgodnie z umową był wyznaczony na dzień 30 czerwca 2023 roku potwierdzam, że w trakcie realizacji robót drogowych na odcinku drogi wewnętrznej przy budynku nr 1 stwierdzono występowanie gruntów o słabej nośności. W zaistniałej sytuacji zostało zlecono przeprowadzenie dodatkowych badań nośności. Badania nośności (na tym odcinku), potwierdziły występowanie gruntów o gorszych parametrach technicznych niż zakładała dokumentacja projektowa. Wynik badań przekazano do analizy i zaopiniowania do projektanta branży drogowej. Wykonawca zaproponował zmianę technologii wykonywania prac (zaakceptowaną przez Projektanta i Inspektora), po przez przegłębienie korytowania i dokonanie miejscowego wzmocnienia podłoża z zastosowaniem geowłókniny. Zmiana technologii wykonania powyższych robót nie jest bez znaczenia dla terminu zakończenia prac drogowych, sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, zagospodarowania terenu przy budynku nr 1, a co za tym idzie również przekazania go do użytkowania.

Zakresy i przyspieszenie robót budowlanych przy i dla budynku nr 1 wykazanych w zaktualizowanym HRF ze względu ich intensyfikację spowodowaną terminem oddania do użytkowania budynku nr 1, wiąże się to z koniecznością wykonywania prac wewnątrz budynku bez zachowania reżimu technologicznego, a co za tym idzie dla prac „mokrych” zachowania czasokresów niezbędnych dla odparowania wody np. z tynków gipsowych bądź posadzek. Prace wykonywane bez zachowania reżimu technologicznego mogą spowodować zwiększoną usterkowość oraz mieć wpływ na przyszłą eksploatację lokali mieszkalnych. Zamawiający stoi na stanowisku, że roboty budowlane powinny być wykonywane z zachowaniem koniecznych czasokresów, by procesy odparowywania nadmiaru wody, która pozostała np. w tynkach gipsowych bądź posadzkach był umożliwiony.

Powyższa sytuacja w mojej ocenie ma wpływ na termin zakończenia realizacji robót budowlanych na budynku nr 1, zagospodarowania terenu przy budynku nr 1 oraz dróg wewnętrznych.

2) **Opinia Inspektora ds. Sanitarnych:**

Odnosząc się do wniosku Wykonawcy z dnia 28.04.2023 roku o zmianę terminu zakończenia prac na budynku nr 1 w zakresie branży sanitarnej niektóre materiały np. wentylatory dachowe oraz kanały wentylacyjne (stal ocynkowana) wymagały dłuższego czasu oczekiwania, co w konsekwencji spowodowało brak dostaw materiałów oraz przesunięcie terminu realizacji inwestycji. Z uwagi na pierwotny termin oddania do użytkowania budynku nr 1, datowany na dzień 30.06.2023 r. wykonawca nie będzie mógł dotrzymać reżimu technologicznego, co skutkuje spiętrzeniem się prac w harmonogramie rzeczowo – finansowym. Powyższe stwierdzenia mają kluczowy wpływ i znaczenie na dalszą realizację inwestycji.

3) **Opinia Inspektora ds. Elektrycznych:**

W odniesieniu złożonego przez Wykonawcę wniosku o przesunięcie terminu oddania do użytkowania budynku nr 1, informuję, iż dostępność materiałów w branży elektrycznej jest stosunkowo dobra, w problemy w dostawach dotyczą wąskiej grupy produktów. Dużą trudnością cechują się zwiększona intensywność prac budowlanych nakładających się na siebie, co w wielu przypadkach uniemożliwia wykonywanie robót elektrycznych. Powyższe zagadnienia mają istotny wpływ na termin realizacji zadania.

V. Wizja lokalna na terenie budowy / ocena zaawansowania robót

Podczas wizji lokalnej na terenie budowy przez przedstawicieli Rady Nadzorczej Kołobrzieskiego TBS Sp. z o.o. na poszczególnych budynkach nr 1, 2, 3, 4 oraz dróg tymczasowej i wewnętrznej przy udziale:

1. przedstawicieli Wykonawcy:

- Kierownika Projektu - [REDACTED]
- Kierownika Budowy – [REDACTED]

oraz

2. przedstawicieli Inwestora:

- Kierownika ds. Inwestycji i Zamówień Publicznych – Łukasza Ziębę,
- Inspektora ds. Nadzoru Budowlanego – Zbigniewa Pilipowa,

dokonano weryfikacji stanu zaawansowania robót budowlanych. Omówiono zakres prac z Kierownikiem Budowy, omówiono stan zaangażowania sił i środków na budowie.

VI. Zalecenia:

~~brak zaleceń.~~ ZALECA SIĘ INTENSYFIKACJĘ PRAC W CELU
WTRZYMANIA TERMINU REALIZACJI INWESTYCJI.

Rada Nadzorcza:

1. Bejger Maria
2. Wziątek Stanisław



Do wiadomości:

1. Zarząd Spółki
2. a/a