

Komisja Rewizyjna
Rady Miasta
Zduńska Wola

Pan
Jakub Trenkner
Przewodniczący Rady Miasta
Zduńska Wola

Data: 19 kwietnia 2023 r.

Nasz znak: RM.0012.3.4.2022

Dotyczy: przekazania protokołu z przebiegu kontroli.

Na podstawie § 71 ust. 2 Statutu Miasta Zduńska Wola proszę o umieszczenie w porządku obrad sesji Rady Miasta punktu o treści: „Zatwierdzenie stanowiska Komisji Rewizyjnej z przebiegu kontroli pn. „Kontrola budowy przez TBS „Złotnicki” Sp. z o. o. budynku wielorodzinnego na ul. Juliusza w Zduńskiej Woli”.”

Przewodniczący Komisji

Piotr Pacelt

Protokół z przebiegu kontroli

Nazwa jednostki kontrolowanej:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z o. o.

Kierownik jednostki kontrolowanej: Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z o. o. Romuald Bosakowski.

Na mocy uchwały Rady Miasta Zduńska Wola podjętej na LIX sesji w dniu 24 listopada 2022 r. Komisja Rewizyjna została upoważniona do przeprowadzenia czynności kontrolnych w Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z o. o. (Upoważnienie Nr RM/4/22 z dnia 24 listopada 2022 r.).

Przedmiot kontroli: Kontrola budowy przez TBS „Złotnicki” Sp. z o. o. budynku wielorodzinnego na ul. Juliusza w Zduńskiej Woli.

Zakres kontroli:

- 1) sprawdzenie sposobu przygotowania inwestycji w zakresie programu funkcjonalno-użytkowego, finansowania zadania, przetargu na realizację zadania w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, sposobu pełnienia nadzoru inwestorskiego, zgodności realizowanych obecnie prac z harmonogramem rzeczowo-finansowym;
- 2) dokonanie wizji na terenie budowy z udziałem przedstawiciela TBS „Złotnicki” i wykonawcy robót budowlanych oraz nadzoru inwestorskiego;
- 3) sprawdzenie sposobu zasiedlenia budowanego obiektu przez TBS „Złotnicki”.

Kontrolę przeprowadzili:

- 1) Piotr Pacelt – przewodniczący Komisji;
- 2) Renata Kosińska-Graf – zastępca przewodniczącego Komisji;
- 3) Łukasz Gędek – członek Komisji;
- 4) Łukasz Goldman – członek Komisji;
- 5) Tomasz Pohl – członek Komisji.

Kontrola została przeprowadzona na posiedzeniach Komisji w dniach: 6 grudnia 2022 r., 20 grudnia 2022 r., 10 stycznia br., 31 stycznia br., 22 lutego br., 7 marca br., 14 marca br. oraz 4 kwietnia br.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o dokumenty przedłożone przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z o. o. m.in. dot. sposobu przygotowania inwestycji w zakresie programu funkcjonalno - użytkowego, finansowania zadania, przetargu na realizację zadania w trybie „Zaprojektuj i wybuduj”, sposobu pełnienia nadzoru inwestorskiego, zgodności realizowanych prac z harmonogramem. Członkom Komisji przedłożono również: kopię umowy kredytowej, kserokopię umów na wykonanie robót budowlanych oraz nadzór inwestorski, biznes plan inwestycji, zapisy poniesionych kosztów (stan na dzień 30.11.2022 r.) oraz egzemplarz projektu budowlanego wraz załącznikami, w tym pozwolenia na budowę oraz dokumenty poprzedzające jego wydanie.

Członkowie Komisji w trakcie czynności kontrolnych analizowali przedstawione przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o. o. dokumenty. Część z nich przedstawiono w formie drukowanej, część w wersji cyfrowej. Radni zwrócili uwagę na liczbę załączników, przy czym część z nich wydaje się zwykłą dokumentacją procesu inwestycyjnego, nie mającą istotnego znaczenia w procesie kontroli i zbędną dla kontrolujących.

Analizowano sposób wyboru, przyjęty tryb postępowania i zaciągnięte zobowiązania w kwestiach kluczowych, czyli inspektora nadzoru inwestorskiego i firmy mającej zająć się etapem projektowania oraz realizacji robót budowlanych. Członkowie Komisji zapoznali się z dokumentacją poprzedzającą proces inwestycyjny, czyli sposobem wyłonienia banku obsługującego finansowanie budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Juliusza w Zduńskiej Woli, jak również treścią wielu aneksów z firmą ZAB-BUD Sp. z o. o. oraz zwrócili uwagę na niemal natychmiastowe wystąpienie o aneks umowy z TBS „Złotnicki” Spółka z o. o. po wybuchu wojny w Ukrainie.

W toku kontroli wyjaśnień ustnych udzielili: Zastępca Prezydenta Miasta Paweł Szewczyk, który odpowiadał na pytania radnych w kwestii m.in. regulaminu wynajmowania pomieszczeń w budynku wielorodzinnym przy ul. Juliusza, czy też źródeł ciepła w pomieszczeniach mieszkalnych; Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z o. o. Romuald Bosakowski oraz inspektor w Biurze Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Katarzyna Rzeźnik.

W ramach kontroli Komisja Rewizyjna w składzie: radny Łukasz Gędek, radny Łukasz Goldman, radna Renata Kosińska - Graf oraz Przewodniczący Komisji Piotr Pacelt z udziałem inspektora nadzoru inwestorskiego i kierownika budowy oraz osób im towarzyszących dokonali oględzin budowanego przy ul. Juliusza 5-9 budynku wielorodzinnego. Radni zapoznali się z zaawansowaniem robót budowlanych i wykończeniowych zarówno w lokalach mieszkalnych na pierwszym, jak i drugim piętrze oraz lokali przeznaczonych pod działalność usługowo – handlową, garaży wspólnych, indywidualnych, jak i przestrzeni wspólnych (korytarzy i klatek schodowych). Prace wykończeniowe wciąż trwały, a ekipy robotników można było spotkać w każdej z części budowanego budynku. Radni pytali o rodzaj wykorzystanych materiałów, planowany sposób ogrzewania i wentylacji budynku oraz możliwość zapewnienia lokatorom sygnału telewizyjnego i sieci teletechnicznej dla dostarczenia internetu. Użyte materiały, w tym stolarka okienna i drzwiowa, grzejniki itp. są przyzwoite jakościowo i nie robią wrażenia najtańszych, dostępnych na rynku. W części pomieszczeń przeznaczonych na działalność usługowo – handlową, które zostały otynkowane jako ostatnie, panowała zwiększona wilgotność. Wykonawca poinformował, że proces osuszania ścian prowadzony pierwotnie poprzez nagrzewnice elektryczne wstrzymano ze względu na koszty związane z zapotrzebowaniem na prąd. W chwili kontroli budynek był ogrzewany ciepłem systemowym poprzez przyłącze MSC. Docelowe przyłącze zasilania energetycznego do dnia kontroli jeszcze nie powstało. Ponadto, członkowie Komisji zwrócili uwagę na mieszkania na II piętrze z antresolami. W części mieszkań sposób montażu schodów uniemożliwia lub utrudnia dostanie się na antresolę. Komisja otrzymała informację, że w tym zakresie planowane są jeszcze zmiany, a schody prowadzące na antresolę były schodami tymczasowymi. W górnej części elewacji, w części dziedzińca stwierdzono przebarwienia i uszkodzenia elewacji, które miały zostać naprawione przy sprzyjających warunkach pogodowych. Teren budowy był monitorowany kamerami zewnętrznymi zamontowanymi przez Wykonawcę robót budowlanych. Zwrócono również uwagę na jednostki zewnętrzne pomp ciepła, tym bardziej,

że budynek jest ogrzewany w inny sposób. Zgłoszono wątpliwość odnośnie zachowania odpowiednich spadków nawierzchni chodnika przed budowanym budynkiem (połączenie z witrynami sklepów zaprojektowanych na parterze).

W toku kontroli uzyskano również informacje od TBS „Złotnicki” Sp. z o. o. iż inwestycja nie angażuje środków publicznych, gdyż spółka na potrzeby realizacji inwestycji zaciągnęła kredyt komercyjny. Sposób zasiedlania budynku określony został w oparciu o obowiązujący obecnie „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach TBS „Złotnicki”, natomiast sposób wydzierżawiania powierzchni handlowych określa „Instrukcja w sprawie zasad i trybu wynajmu lokali użytkowych”. Przeprowadzone zostały dwa postępowania przetargowe na wynajem lokali użytkowych zlokalizowanych w budynku przy ul. Juliusza 5-9, jednakże nie zgłosił się żaden oferent. Przyjmowanie wniosków na wynajem lokali mieszkalnych rozpoczęło się dnia 1 lutego br. i trwało do 10 marca br.

Podczas jednego z posiedzeń członkowie Komisji zajmowali się szczegółowością danych zbieranych w ankiecie wypełnianej przez ewentualnych przyszłych najemców lokali mieszkalnych. W szczególności dotyczyło to długości okresu na jaki TBS „Złotnicki” Spółka z o.o. żąda od najemcy zgody na weryfikację danych o stanie majątkowym, stanie zadłużenia i obciążenia majątku, w tym danych objętych tajemnicą bankową i danych stanowiących informacje gospodarcze (chodziło o § 4 ust. 3 pkt 9 Regulaminu Projektu „Juliusza 5-9” i załącznik nr 7 do Regulaminu). Wobec powyższego, poproszono o złożenie wyjaśnień w zakresie: niezbędnego oświadczenia o nieposiadaniu prawa własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, zarówno zabudowanej, jak i niezabudowanej. Wątpliwość dotyczyła tego czy oświadczenie dotyczyć ma każdej nieruchomości niezabudowanej i czy Regulamin jest spójny w tym zakresie. Ponadto, zwrócono się z pytaniem czy przy dochodzeniu do własności lokalu i jego miesięcznych opłatach niezbędne jest ubezpieczenie najemcy („na życie”) na wypadek śmierci.

Pismem z dnia 23 marca br. Prezydent Miasta Zduńska Wola poinformował, że:

- 1) wszystkie oświadczenia i dowody składane są wraz z wnioskiem o najem, dotyczą tylko i wyłącznie etapu naboru i są wykorzystywane dla określenia czy dany wnioskodawca spełnia kryteria kwalifikujące do najmu lokalu w ramach Projektu „Juliusza 5-9” oraz dla określenia liczby punktów danego wniosku. Regulamin Projektu „Juliusza 5-9” nie daje podstaw do weryfikacji stanu majątkowego, stanu zadłużenia i obciążenia majątku po wyłonieniu potencjalnych najemców i sporządzeniu listy;
- 2) wnioskować o najem lokalu mogą być osoby nieposiadające:
 - nieruchomości zabudowanej, która mogłaby zaspokajać potrzeby wnioskodawcy,
 - nieruchomości niezabudowanej, ale przeznaczonej na cele mieszkaniowe, czyli pozwalającej na zrealizowanie budowy. W regulaminie Projektu „Juliusza 5-9” stanowi o powyższym § 3 pkt 2 i § 4 ust. 3 pkt 5, jak również załącznik nr 5 do Regulaminu. Zagadnienie to w wymienionych wyżej przepisach jest jednolite i spójne;
- 3) przy wnoszeniu miesięcznych opłat za najem lokalu (w tym również za najem z możliwością docelowego nabycia własności lokalu) nie jest wymagane ubezpieczenie najemcy na wypadek jego śmierci.

Po zapoznaniu się z przedłożonymi dokumentami, wysłuchaniu obszernych wyjaśnień udzielonych w trakcie kontroli oraz przeprowadzeniu oględzin Komisja stwierdziła, iż: kontrola Komisji Rewizyjnej kończy się w chwili kiedy ostatnie prace wykończeniowe przy budowie budynku przy ul. Juliusza 5-9 w Zduńskiej Woli jeszcze trwają, budynek jeszcze nie został

oddany do użytku i trwa jednocześnie procedura przyjmowania i weryfikowania wniosków przyszłych najemców lokali mieszkalnych. TBS „Złotnicki” Spółka z o. o. ponawia przetargi na najem lokali użytkowych w parterze budynku. Rozważana jest również kwestia ewentualnej zmiany sposobu zagospodarowania tych lokali, ponieważ jest duże zainteresowanie nabyciem ich na własność, a dużo mniejsze wynajmem. W przypadku podjęcia decyzji o zbyciu tych lokali procedura zmiany ich właściciela powinna odbyć się pod szczególnym nadzorem Miasta Zduńska Wola. Komisja Rewizyjna Rady Miasta Zduńska Wola po przeprowadzeniu „Kontroli budowy przez TBS „Złotnicki” Sp. z o. o. budynku wielorodzinnego na ul. Juliusza w Zduńskiej Woli” nie zgłasza uwag.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2023 r., znak: RM.0012.3.4.2022, pouczono kierownika jednostki kontrolowanej o możliwości wniesienia uwag do protokołu kontroli oraz o możliwości odniesienia się do stwierdzonych nieprawidłowości w terminie 7 dni od dnia otrzymania protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół został przyjęty na posiedzeniu w dniu 4 kwietnia 2023 r.

- 1) Piotr Pacelt
- 2) Renata Kosińska-Graf
- 3) Łukasz Gędek
- 4) Łukasz Goldman
- 5) Tomasz Pohl