

Protokół nr 17/24

z posiedzenia **Komisji Budżetowej** Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w dniu **2 października 2024 r.**

Obecni członkowie komisji :

- 1) Bednarski Kamil – Przewodniczący komisji
- 2) Lubańska Aleksandra
- 3) Strakacz Tomasz
- 4) Tenderenda Krystyna
- 5) Toruszewski Lech

oraz Naczelnik Wydziału Inwestycji i Remontów - Pan Łukasz Czyż.

Temat: ul. Fabryczna 3 i 5 (komisja wyjazdowa).

Członkowie komisji w dniu dzisiejszym odbyli wyjazdowe posiedzenie, celem zapoznania się z zaawansowaniem prac związanych z realizacją przebudowy dwóch budynków mieszczących się przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie. Inwestycja realizowana jest zgodnie z Umową nr RZP.272.23.41.2022 zawartą w dniu 04 lipca 2022 roku pomiędzy Gminą Ożarów Mazowiecki z siedzibą przy ul. Kolejowej 2 w Ożarowie Mazowieckim, jako „Zamawiającym”, a Konsorcjum firm:

- Liderem: firmą WIMAKS HIŃCZA Sp. K. z siedzibą ul. Narcyzowa 20A, 04-930 Warszawa
- i
- Partnerem: AGBUD Usługi Budowlane z siedzibą Otwock Wielki, ul. Polna 15, 05-480 Karczew.

Zgodnie z § 1 ust. 1 przedmiotowej umowy „Zamawiający zamawia, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia określonym w Specyfikacji Warunków Zamówienia, zadanie inwestycyjne polegające na:

„Rewitalizacja zabytkowych budynków przemysłowych na cele społeczne w miejscowości Józefów w Gminie Ożarów Mazowiecki:

Część A – Przebudowa konstrukcji, remont budynku, rozbudowa, odbudowa w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z budową parkingu terenowego w Józefowie przy ul. Fabrycznej 5, na działce nr ew. 3/11, w obrębie 0034 Płochocin, jedn. ew. 143206_5 Ożarów Mazowiecki – obszar wiejski,

Część B – Przebudowa konstrukcji, remont budynku, rozbudowa, odbudowa w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z budową parkingu terenowego w Józefowie przy ul. Fabrycznej 3, na działce nr ew. 19/20, w obrębie 0034 Płochocin, jedn. ew. 143206_5 Ożarów Mazowiecki – obszar wiejski,

zwane dalej również Robotami.”

Zgodnie z § 3 ust. 1 a) przedmiotowej umowy, strony ustalają termin realizacji przedmiotu zamówienia na 23 miesiące od dnia podpisania umowy, co powinno oznaczać, że terminem

zakończenia prac określonych w umowie będzie pierwsza dekada czerwca 2024 roku. Strony w § 11 przedmiotowej umowy ustaliły, że za wykonanie całości przedmiotu umowy Wykonawcy będzie przysługiwało zryczałtowane wynagrodzenie brutto w wysokości:

na cz. A: 6.606.576,06 zł,

na cz. B: 6.310.223,94 zł.

Koszt budowy zostanie sfinansowany ze środków własnych Gminy oraz z pozyskanych środków zewnętrznych, tj. z programu Rządowy Fundusz Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych ze środków Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 w kwocie 4.930.000,00 zł.

Budynki przy ul. Fabrycznej 3 i 5 stanowią element układu przestrzennego budynków osady fabrycznej dawnej cukrowni. Układ budynków, obejmujący w sumie siedem obiektów mieszkalnych podlega ochronie konserwatorskiej. Członkowie komisji znając stan techniczny budynków przed rozpoczęciem ich rewitalizacji byli sceptycznie nastawieni, co do takiej formy ich zagospodarowania. Wieloletnie starania Zarządu Gminy zmierzały w kierunku ich rozbiórki i wybudowania nowych budynków, których forma architektoniczna pozwoliłaby zachować układ przestrzenny zespołu budynków osady fabrycznej dawnej cukrowni. Ekspertyza z 2018 roku, dotycząca stanu technicznego budynków posadowionych przy ul. Fabrycznej 3 i 5 w Józefowie sporządzona na zlecenie Gminy Ożarów Mazowiecki przez Polskie Stowarzyszenie Korozyjne w osobach rzeczoznawców dr inż. Grzegorza Adamczewskiego oraz mgr inż. Artura Sokołowskiego formułowała we wnioskach końcowych, że obydwa budynki nie nadają się do użytkowania w jakikolwiek sposób ze względu na liczne uszkodzenia konstrukcji oraz znaczne braki wyposażenia, a wykonanie remontu jest nieracjonalne technicznie i nieopłacalne ekonomicznie, co przemawia za rozebraniem obiektów. Jednakże postanowieniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie nr 109/2019 z dnia 11 marca 2019 r. odmówiono rozbiórki budynków przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie. W uzasadnieniu postanowienia o odmowie rozbiórki ww. budynków podniesiono między innymi ich historyczny charakter, objęcie nieruchomości indywidualną ochroną konserwatorską na mocy zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP uchwalony przez Radę Miejską w Ożarowie Mazowieckim Uchwałą nr 454/06 z dnia 12.09.2006 r. dla obszaru Wolica – Józefów), a także obawą, że przedmiotowa rozbiórka mogłaby się stać niebezpiecznym precedensem do likwidacji kolejnych budynków zabytkowego zespołu, co nieodwracalnie mogłoby wpłynąć na jego destrukcję. W efekcie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, aby dołożyć wszelkich starań, by utrzymać zaskarżoną architekturę, ograniczając przy tym wprowadzenie do przedmiotowej przestrzeni architektury współczesnej. W efekcie dalszych porozumień przystąpiono do przygotowania planu rewitalizacji budynków przy ul. Fabrycznej 3 i ul. Fabrycznej 5 w Józefowie, który obejmuje umowa nr RZP.272.23.41.2022 z dnia 04 lipca 2022 roku.

Członkowie komisji zostali oprowadzeni po zrewitalizowanych budynkach w asyście Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów - Pana Łukasza Czyża oraz Kierownika Robót – Pana Aleksandra Kościanka. Komisja zwróciła uwagę, że poszczególne mieszkania wykończone są na wysokim poziomie. W mieszkaniach położono podłogi, a łazienki zostały w pełni wyposażone. Mieszkania składają się z salonu z kuchnią, pokoju i łazienki (pierwotnie lokale znajdujące się w tych budynkach nie posiadały przynależnych łazienek). Do budynku nr 5 przynależy duża działka,

na której już utwardzono powierzchnię pod parkingi dla mieszkańców. Członkowie komisji zwrócili uwagę, że taka infrastruktura podnosi wartość nieruchomości. Obecny etap realizacyjny wskazuje bliskie zakończenie inwestycji, które określono na koniec listopada 2024 roku. Członkowie komisji zwrócili szczególną uwagę na uszczelnienie fundamentów budynków ze względu na to, że podłogi pierwszej kondygnacji znajdują się poniżej poziomu zewnętrznego gruntu i wymagają szczególnej izolacji. Z informacji uzyskanej od przedstawiciela Wykonawcy wynika, że ściany dolnej kondygnacji oczyszczono do materiału budulcowego, wykorytowano i odizolowano od gruntu podłogi budynków, przebudowano ściany działowe na pierwszej kondygnacji umożliwiając tym samym budowę mieszkań składających się z salonu z kuchnią, pokoju i łazienki. Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków przed rozpoczęciem rewitalizacji i zastany podczas wizji lokalnej, członkowie komisji pozytywnie oceniają wykonane prace, które zaowocowały wykonaniem bardzo atrakcyjnych lokali mieszkalnych.

Członkowie komisji, będąc na miejscu, poruszyli temat odprowadzania wód opadowych z terenu inwestycji po jej zakończeniu, w kontekście sprawdzenia istniejących instalacji i możliwości ich przekierowania do naturalnego cieku wodnego znajdującego się w pobliżu, jakim jest rzeka Utrata. Takie rozwiązanie mogłoby spowodować ograniczenie kosztów eksploatacji budynków i przyległego terenu oraz zmniejszenie zagrożenia zawilgoceniem ścian pierwszej kondygnacji w części usytuowanej pod gruntem. Członkowie komisji zwrócili się do Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów – Pana Łukasza Czyża o udzielenie informacji, o ile wzrósł koszt przedmiotowej inwestycji i o co został rozszerzony zakres prac budowlano – wykończeniowych.

Członkowie Komisji Budżetowej:

- 1) Bednarski Kamil.....
- 2) Lubańska Aleksandra.....
- 3) Strakacz Tomasz.....
- 4) Tenderenda Krystyna.....
- 5) Toruszewski Lech.....

Do wiadomości:

- Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego