

z posiedzenia **Komisji Budżetowej** Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w dniu **13 lutego 2025 r.**

W posiedzeniu udział wzięli:

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

Nieobecna radna Aleksandra Lubańska.

Temat: Budynek komunalny w Umiastowie (komisja wyjazdowa).

W posiedzeniu komisji uczestniczyli: z Zakładu Usług Komunalnych Dyrektor Pan Dariusz Zemła oraz Kierownik Działu Administracji i Eksploatacji Pan Marcin Kostrzewski.

Członkowie komisji w dniu dzisiejszym odbyli wyjazdowe posiedzenie, celem zapoznania się z realizacją inwestycji pn. „Wykonanie projektu i budowa budynku mieszkalnego w Umiastowie”. Inwestycja została zrealizowana zgodnie z Umową nr RZP.272.32.33.2021, zawartą w dniu 27 sierpnia 2021 roku pomiędzy Gminą Ożarów Mazowiecki z siedzibą przy ul. Kolejowej 2 w Ożarowie Mazowieckim, jako „Zamawiającym”, a p. Pawłem Trojanowskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą F.H.U Comter Paweł Trojanowski z siedzibą Głusk 4B, 05-155 Leoncin.

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:

„Wykonaniu projektu i budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Umiastowie” w zakresie:

- wykonania kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową,
- uzyskania wszelkich zgód, uzgodnień, pozwoleń, w tym decyzję pozwolenia na budowę, decyzję pozwolenia na użytkowanie,
- budowy kompletnego budynku wielorodzinnego”.

Zamawiający określił następujące parametry budynku:

- budynek mieszkalny wielorodzinny I klatkowy o układzie korytarzowym,
- budynek 4 kondygnacyjny niepodpiwniczony,
- dach dwuspadowy płaski z odprowadzeniem wód opadowych systemem rynien i rur spustowych,
- budynek bez windy,
- budynek bez komórek lokatorskich, balkonów i mieszkań dwupoziomowych,
- parking dla obsługi budynku zlokalizowany w sąsiedztwie.

Zamawiający określił parametry powierzchniowe budynku:

- powierzchnia zabudowy - 657,71 m²
- kubatura 8.201,6 m³,
- wysokość – 12,47 m,
- liczba kondygnacji – 4,
- liczba mieszkań – 46,
- mieszkanie jedno pokojowe - 25 do 27 m²,

- mieszkanie dwu pokojowe – 38 – 49 m²,
- mieszkanie trzy pokojowe – 48 – 55 m²,
- liczba miejsc postojowych - 47,
- miejsca dla rowerów (wiata) – 40.

Zamawiający wskazał, że ww. parametry dotyczące projektowanego budynku należy traktować szacunkowo, a wszystkie zmiany oraz odchylenia od szczegółowych rozwiązań zawartych koncepcji należy uzgadniać z Zamawiającym.

W §1 ust. 3 umowy zapisano, że „Wykonawca zobowiązany jest także do:

- przedstawienia wizualizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Umiastowie wraz z koncepcją projektu do akceptacji zamawiającego w terminie 14 dni kalendarzowych od podpisania umowy,
- wykonania dokumentacji projektowej od daty zatwierdzenia przez Zamawiającego przedstawionej koncepcji dokumentacji projektowej w terminie do 45 dni kalendarzowych”.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt a) umowy, strony ustalają termin realizacji przedmiotu umowy na 25 miesięcy od dnia podpisania umowy, co powinno oznaczać, że terminem zakończenia prac określonych w umowie będzie koniec września 2024 roku. W § 12 „Strony ustalają, że za wykonanie całości przedmiotu umowy Wykonawcy będzie przysługiwało zryczałtowane wynagrodzenie brutto w wysokości: 9.109.602,00 złotych w tym za: opracowanie dokumentacji projektowej (wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenie na budowę) budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Umiastowie w wysokości: 344.400,00 zł”.

W § 14 umowy określono zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia ofertowego brutto za przedmiot umowy w kwocie: 455.480,10 zł. 30 dni po ostatecznym końcowym odbiorze robót – Zamawiający zwróci 70% wniesionego zabezpieczenia, natomiast 15 dni po upływie rękojmi za wady i gwarancji Zamawiający zwróci pozostałe 30% wniesionego zabezpieczenia.

W § 15 umowy określono katalog kar umownych wobec Wykonawcy z tytułu m.in.: zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy, zwłoki w usunięciu usterek lub wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania, zwłoki w przedstawianiu dowodów zatrudnienia na umowę o pracę, braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom, nieterminowej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom, nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany.

W trakcie realizacji ww. zadania inwestycyjnego zostały zawarte cztery aneksy do przedmiotowej umowy, tj.:

- Aneks nr 1 z dnia 09.12.2022 r. – sporządzony na wniosek Wykonawcy z dnia 24.06.2022 r. na podstawie § 16 ust. 4 Umowy w zw. z art. 439 Pzp. W związku z istotną zmianą cen materiałów, kosztów związanych z realizacją zamówienia publicznego Strony postanowiły, zwaloryzować kwotę pierwotną kwotę wynagrodzenia o 5%, co skutkowało określeniem nowego wynagrodzenia w kwocie 9.565.090,10 zł brutto.

- Aneks nr 2 z dnia 24.04.2023 r. – Strony, działając na podstawie art. 455 ust. 2 z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych postanowiły rozszerzyć zakres robót określony w umowie pierwotnej o: dostarczenie dźwigu osobowego, jego montażu, próby po montażu, poniesienie kosztów uzyskania decyzji UDT, co skutkowało określeniem zryczałtowanego wynagrodzenia brutto w wysokości 11.590.308,09 zł.

- Aneks nr 3 z dnia 09.08.2023 r. – działając na podstawie Rozdziału 5, ust. 5.3 pkt 4 SWZ, w związku z ustaleniami przyjętymi w Protokole Konieczności z dnia 09.08.2023 r. Strony postanowiły zmienić termin wykonania Umowy na dzień 29.02.2024 r.

- Aneks nr 4 z dnia 20.02.2024 r. – działając na podstawie Rozdziału 5, ust. 5.3 pkt 4 SWZ, w związku z ustaleniami przyjętymi w Protokole Konieczności z dnia 20.02.2024 r. Strony postanowiły zmienić termin wykonania Umowy na dzień 10.07.2024 r.

Na miejscu, członkowie komisji zostali oprowadzeni po budynku i terenie przynależnym do budynku przez Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych Pana Dariusza Zemłę oraz Kierownika Działu Administracji i Eksploatacji Pana Marcina Kostrzewskiego. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Umiastowskiej 68, wyodrębniono 46 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1814,15 m², w tym: M1 – 6 szt., M2 – 28 szt., M3 – 12 szt., a także pomieszczenia

pomocnicze i zamontowano windę zewnętrzną. Na działce przynależnej zabezpieczono: 47 miejsc postojowych dla samochodów, w tym 1 dla osób z niepełnosprawnością oraz miejsca na dwie wiaty na 40 rowerów. Powierzchnie utwardzone zajmują 2.368,70 m², w tym dojazd, dojścia, miejsca postojowe i miejsca postojowe o nawierzchni biologicznej czynnej w 50%. W dacie przeprowadzonej przez komisję wizji lokalnej budynku, 24 lokale zostały już przydzielone najemcom. Do dalszych przydziałów pozostało: 1 lokal jednopokojowy (salon z aneksem o pow. 32,07 m²), 18 lokali dwupokojowych (salon z aneksem + pokój o pow. 38,2 m² - 38,46 m²) oraz 3 lokale trzypokojowe (salon z aneksem + dwa pokoje o pow. 44,75 m² - 48,52 m²). Członkowie komisji w zakresie usterek stwierdzili niedokładne wykończenie sufitów oraz ruchomość przypodłogowych cokołów na korytarzach, szczególnie na kondygnacji parterowej. Zaistniał też problem z montażem kaloryferów w jednym z lokali na parterze, gdzie doszło do zalania. W pozostałym zakresie członkowie komisji nie zgłaszali zastrzeżeń. Lokale są ładnie wykończone, budynek sprawia wrażenie eleganckiego i funkcjonalnego, zamontowana winda zewnętrzna ułatwi osobom starszym i osobom z niepełnosprawnością dotarcie do lokali znajdujących się na wyższych kondygnacjach. Zdaniem członków komisji należy dopilnować, aby prace związane z usunięciem wad i usterek zostały w jak najszybszym terminie zrealizowane przez Wykonawcę. Członkowie komisji rozpatrując w aspekcie społeczno - gospodarczym ww. inwestycję, zwracają szczególną uwagę na bardzo dobrą decyzję Zamawiającego, co do montażu windy zewnętrznej, nie tylko z uwagi na związany z tym komfort ale przede wszystkim z uwagi na uzyskane dzięki tej decyzji wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 10 mln złotych, które prawie w 90% pokryło koszt budowy budynku. Kolejnym elementem przemawiającym za trafnością decyzji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Umiastowie przemawia fakt możliwości uwolnienia innych nieruchomości gminnych zajętych pod mieszkalnictwo komunalne, gdzie w ramach porozumień, najemców mieszkań przebywających w innych lokalizacjach przekwaterowano do budynku w Umiastowie albo do innych budynków komunalnych na terenie gminy. Dzięki temu uwolniono lub w najbliższym czasie zostaną uwolnione nieruchomości znajdujące się przy:

- ul. Konotopskiej 6 w Ożarowie Mazowieckim,
- ul. Fabrycznej 6 w Józefowie,
- ul. Poznańskiej 45 w Jawczycach,
- ul. Poznańskiej 47 w Jawczycach,
- ul. 11-go Listopada 1 w Ożarowie Mazowieckim,
- Zamoyskiego 12 w Ożarowie Mazowieckim.

Nieruchomości te, z wyjątkiem budynku przy ul. Zamoyskiego 12 w Ożarowie Mazowieckim, który został zwrócony właścicielowi, tj. Wyższemu Seminarium Duchownemu w Ołtarzewie, będą mogły zostać sprzedane lub zagospodarowane przez gminę na inne cele. W zakresie zasiedlania budynku komunalnego wielorodzinnego przy ul. Umiastowskiej 68 podkreślenia wymaga fakt, że osoby które wynajmowały lokale komunalne w innych lokalizacjach, a z którymi zawarto umowy najmu lokali zlokalizowanych w tymże budynku nie wykazywały zadłużenia z tytułu najmu.

Członkowie komisji zwracają się z prośbą do Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego – Pana Pawła Kanclerza o rozważenie możliwości przeznaczenia jednego z lokali w nowo wybudowanym budynku na rzecz repatriantów, którzy zgłaszają potrzeby mieszkaniowe i chęć zamieszkania na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki.

Podsumowując, członkowie komisji pozytywnie oceniają ww. inwestycję pod względem finansowym, społecznym i gospodarczym. Jednocześnie w związku ze znacznym przesunięciem terminu zakończenia budowy i oddania budynku do użytkowania członkowie komisji postanowili odbyć dodatkowe posiedzenie w tym temacie z udziałem Pana Łukasza Czyża – Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów.

Członkowie Komisji Budżetowej:

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

Do wiadomości:

-Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego