

7. Rozbudowa budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Żelechowie

Wprowadzenie

7.1 W niniejszym rozdziale przedstawiamy nasze ustalenia i komentarze w odniesieniu do rozbudowy budynku Ochotniczej Straży Pożarnej OSP Żelechów („OSP”).

Nasze ustalenia

7.2 Rozumiemy, że na przełomie 2015/2016 Gmina wnioskowała do Mazowieckiej Jednostki Wdrożenia Programów Unijnych o dofinansowanie projektu pt. „Poprawa efektywności energetycznej poprzez termomodernizację budynków użyteczności publicznej w Gminie Żabia Wola.” Rozumiemy także, że projekt dotyczył ocieplenia oraz przebudowy systemów grzewczych w czterech budynkach na terenie Gminy: budynek OSP w Żelechowie, budynek świetlicy środowiskowej w Słubicy Dolnej, budynek publicznej administracji samorządowej oraz budynek użyteczności publicznej w Żabiej Woli.

7.3 Dnia 17 lutego 2016 [REDACTED] wiadomość email [REDACTED] z kopią na adres Urzędu Gminy, wskazując: „W związku z brakiem wcześniejszej jakiegokolwiek konsultacji ze stroną zainteresowaną jaką jest OSP Żelechów występujący w postaci gospodarza terenu na podstawie umowy wieczystego użytkowania nie zgadzamy się na dany projekt, który oprócz walorów estetycznych i oszczędności eko, godzi w nasze możliwości lokalowe które to w wyniku tego projektu nie zwiększyły by naszych możliwości a wręcz odwrotnie zabrały jedno pomieszczenie celem przerobienia na klatkę schodową”. W wiadomości [REDACTED] prosi o „spotkanie z przedstawicielami Gminy oraz projektantem”, które jak rozumiemy miało miejsce dnia 23 lutego 2016.

7.4 Według protokołu z dnia 23 lutego 2016 w sprawie projektu termomodernizacji OSP w Żelechowie spisanego w Urzędzie, [REDACTED] iż „nie istnieje możliwość zatwierdzenia projektu termomodernizacji budynku OSP wraz z użytkowym poddaszem” oraz [REDACTED] „pozostanie przy termomodernizacji obiektu bez poddasza użytkowego”, zaznaczając „rozbudowa budynku o pomieszczenia socjalne mogłyby nastąpić w następnym etapie realizacji”. Do protokołu załączono podpisaną listę obecności:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

7.5 Dnia 11 lipca 2016 [REDACTED] (Mazowiecka Jednostka Wdrożenia Programów Unijnych) [REDACTED] informację o odrzuceniu powyższego wniosku z przyczyn formalnych, tj. przekroczeniu proporcji 5% kosztu przygotowania dokumentacji projektowej (we wniosku Gminy wskazano 74.090,24 zł) w wartości całkowitych wydatków (1.272.044,94 zł). W treści wiadomości [REDACTED]

ponadto, iż „Wnioskodawca nie dokonał poprawy wniosku, zgodnie z uwagami zawartymi w piśmie o uzupełnienie błędów formalnych”.

- 7.6 Na podstawie otrzymanego protokołu z dnia 6 lutego 2017 w sprawie rozbudowy OSP spisanego w Urzędzie rozumiemy, że „wniosek na termomodernizację obiektu związanego z termomodernizacją budynku OSP w Żelechowie, który miał się przyczynić do poprawy stanu technicznego obiektu oraz standardów energetycznych i techniczno-użytkowych” nie został zakwalifikowany do realizacji. Jednocześnie [REDAKTOWANE], aby „po zmianach w miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obiekt ten rozbudować i dostosować do potrzeb użytkowników”.
- 7.7 Na spotkaniu strażacy przedstawili koncepcję rozbudowy (szkic sporządzony długopisem), który został uzgodniony i załączony do ww. protokołu jako „koncepcja rozbudowy przedstawiona przez Zarząd OSP” („Koncepcja”). Koncepcja zakładała rozbudowę obecnego budynku OSP obejmującą m.in. dodatkowy garaż wysoki, pokój zarządu, salę taneczną oraz 6 toalet.

Opracowanie dokumentacji projektowej – przetarg

- 7.8 Dnia 21 lipca 2017 [REDAKTOWANE] wniosek o zamówienie usługi: „Opracowanie dokumentacji projektowej rozbudowy OSP w Żelechowie”. We wniosku [REDAKTOWANE] (na podstawie telefonicznego rozeznania rynku), iż średnie koszty ww. przedmiotu zamówienia kształtują się na poziomie 29.268,29 zł netto (36.000 zł brutto). Wniosek zakładał termin realizacji zamówienia do 30 listopada 2017. [REDAKTOWANE] trzech kontrahentów, do których zostanie przesłane zapytanie cenowe:
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe INVEST [REDAKTOWANE];
 - Projektsan.pl [REDAKTOWANE];
 - Usługi Architektoniczne [REDAKTOWANE].
- 7.9 Wniosek został podpisany tego samego dnia [REDAKTOWANE] wartość środków finansowych przeznaczonych na ten cel w wysokości 35.000 zł.
- 7.10 Tego samego dnia zostało wysłane zapytanie ofertowe do ww kontrahentów. Na podstawie zapytania ofertowego rozumiemy, że:
- istniejący budynek miał mieć charakter wielofunkcyjny: siedziba OSP (garaż, pomieszczenie strażaków) oraz świetlica z salą zabaw i rekreacji (sala taneczna z przyległą kuchnią).
 - dokumentacja miała zostać opracowana na podstawie Koncepcji.
- 7.11 Dnia 28 lipca 2017 wpłynęły oferty od trzech kontrahentów:
- 35.000 zł – Projektsan.pl [REDAKTOWANE] („Projektsan.pl”);
 - 46.740 zł – Usługi Architektoniczne [REDAKTOWANE];
 - 49.200 zł – Przedsiębiorstwo Wielobranżowe INVEST [REDAKTOWANE].
- 7.12 Dnia 9 sierpnia 2017 została wybrana najkorzystniejsza cenowo oferta złożona przez Projektsan.pl. Protokół z wyboru oferty [REDAKTOWANE] HW.

Opracowanie dokumentacji projektowej – umowa i realizacja

7.13 Dnia 16 sierpnia 2017 została podpisana umowa z Projektsan.pl na „Opracowanie dokumentacji projektowej rozbudowy OSP w Żelechowie”. Wynagrodzenie zostało ustalone na poziomie 35.000 zł z terminem wykonania do 30 listopada 2017. [REDACTED]

7.14 Dnia 6 marca 2018 został podpisany protokół odbioru potwierdzający realizację powyższej umowy. W protokole potwierdzono przekazanie przez Projektsan.pl dnia 28 grudnia 2017¹⁰ projektu budowlanego, projektu wykonawczego, kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót oraz Specyfikację Techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych wraz z wersją elektroniczną powyższych materiałów. Protokół odbioru został podpisany [REDACTED]

7.15 Dnia 19 marca 2018 Urząd otrzymał fakturę na kwotę 35.000 zł brutto. Faktura została opłacona dnia 17 kwietnia 2017.

7.16 Na podstawie otrzymanego projektu wykonawczego rozumiemy, że projektowana rozbudowa budynku OSP zakładała powiększenie powierzchni użytkowej budynku o ok. 86%. Tabela poniżej przedstawia porównanie parametrów technicznych budynku OSP przed i po rozbudowie.

Tabela 7.1 Porównanie wybranych parametrów technicznych budynku OSP w Żelechowie przed i po rozbudowie

	Budynek OSP		Różnica	Różnica %
	Część istniejąca	Po rozbudowie		
Pow. zabudowy (m2)	322,00	630,23	308,23	96%
Pow. użytkowa (m2)	273,30	509,53	236,23	86%
Pow. netto (m2)	273,30	585,53	312,23	114%
Pow. całkowita (m2)	322,00	722,90	400,90	125%
Kubatura budynku (m3)	1.317,80	4.720,00	3.402,20	258%
Długość (m)	27,93	35,04	7,11	25%
Szerokość (m)	11,59	21,47	9,88	85%
Pow. dachu (m2)	322,00	778,00	456,00	142%

7.17 W projekcie wykonawczym wskazano, iż „budynek będzie w dalszym ciągu pełnił funkcję strażnicy OSP. Projektowana rozbudowa ma na celu zwiększenie powierzchni użytkowej budynku przez co nastąpi polepszenie warunków socjalnych oraz użytkowych budynku. Dodatkowo powstanie powierzchnia do przechowywania sprzętu ratowniczo – gaśniczego, kolejne miejsce parkingowe dla samochodu gaśniczo – ratunkowego oraz sala konferencyjna dla spotkań związanych z funkcjonowaniem OSP”.

¹⁰ W protokole wskazano datę 28 grudnia 2018

- 7.18 Zwracamy uwagę, iż w istniejącej części budynku OSP znajduje się sala konferencyjna (opisana w Koncepcji jako „sala jadalna”) o powierzchni 97,34 m².
- 7.19 Projekt wykonawczy rozbudowy budynku OSP zakładał dodatkową salę konferencyjną (opisaną w Koncepcji jako „sala taneczna”) o powierzchni ok. 91,94 m² wraz z przyległymi toaletami (damska oraz męska o łącznej powierzchni ok. 17,89 m²) i magazynem (pow. ok. 6,22 m²) oraz przyległym, zadaszonym tarasem o powierzchni ok. 42,63 m². Dodatkowo, w budynku miała powstać dodatkowa kondygnacja z częścią użytkową o łącznej powierzchni ok. 64,54 m². Łączna powierzchnia wymienionych pomieszczeń wynosi 180,59 m², czyli 76% całej dobudowanej powierzchni użytkowej (236,23 m²), oraz taras 42,63 m².
- 7.20 Na podstawie otrzymanego kosztorysu inwestorskiego rozumiemy, że na koszt planowanej rozbudowy budynku OSP w wysokości 1.956.522,31 zł netto (czyli 2.113.044,09 zł brutto przy założeniu 8% VAT) składały się następujące kwoty:
- 532.886,64 zł netto w zakresie robót budowlanych etap 1;
 - 1.119.405,45 zł netto w zakresie robót budowlanych etap 2;
 - 217.941,54 zł netto w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych;
 - 86.288,68 zł netto w zakresie instalacji elektrycznych.

Przetarg na etap 1 rozbudowy budynku OSP

- 7.21 Dnia 30 maja 2018 [REDAKTOR] wniosek o zamówienie usługi: „Rozbudowa, nadbudowa oraz remont budynku OSP w Żelechowie, budowa szamba szczelnego, utwardzenie terenu, budowa instalacji gazowej – Etap I”. Wartość szacunkowa zamówienia wynosiła 728.527,46 zł netto natomiast kwota przeznaczona na sfinansowanie zamówienia wynosiła 590.158,92 zł. Wniosek zakładał termin realizacji zamówienia do 30 listopada 2018. Tego samego dnia wniosek został zatwierdzony [REDAKTOR].
- 7.22 Tego samego dnia [REDAKTOR] na stronie BIP¹¹ ogłoszenie o zamówieniu pod nazwą „Rozbudowa, nadbudowa oraz remont budynku OSP w Żelechowie, budowa szamba szczelnego, utwardzenie terenu, budowa instalacji gazowej – Etap I – przetarg nieograniczony” wraz z załącznikami oraz dokumentem SIWZ z terminem składania ofert do 14 czerwca 2018. W zamieszczonym ogłoszeniu nie wskazano całkowitej kwoty zamówienia.
- 7.23 Dnia 14 czerwca 2018 wpłynęła jedna oferta złożona przez Zakład Remontowo-Budowlany Ella [REDAKTOR] („Ella”) na kwotę 507.672,53 zł netto.
- 7.24 Dnia 14 czerwca 2018 [REDAKTOR] na stronie BIP „Informację z sesji otwarcia ofert” potwierdzającą otrzymanie jednej oferty w wysokości 624.437,21 zł brutto (wskazanej powyżej). W dokumencie wskazano, iż kwota przeznaczona na sfinansowanie zamówienia wynosiła 590.158,92 zł brutto. Dokument został podpisany [REDAKTOR].
- 7.25 Tego samego dnia [REDAKTOR] do Ella „Wezwanie do uzupełnienia dokumentów” o wskazane w ogłoszeniu wymagane dokumenty tj. wykaz robót budowlanych, zaświadczenie bankowe

¹¹ http://www.bip.zabiawola.akcessnet.net/index.php?job=wiad&idg=5&id=1193&x=1&y=85&n_id=3851

- potwierdzające wysokość posiadanych środków lub zdolność kredytową oraz potwierdzenie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wykonawcy.
- 7.26 Dnia 15 czerwca 2018 Ella przesłała wskazane brakujące dokumenty.
- 7.27 Dnia 20 czerwca 2018 [REDAKTOR] wniosek na zwiększenie kwoty przeznaczonej na realizację omawianego zamówienia do wartości oferty Ella tj. 624.437,21 zł z uzasadnieniem: „w związku z faktem zabezpieczenia w budżecie kwoty mniejszej niż złożona oferta”. Wniosek został zatwierdzony [REDAKTOR].
- 7.28 Dnia 21 czerwca 2018 [REDAKTOR] na stronie BIP „Zawiadomienie o wyborze oferty najkorzystniejszej” wskazując na jedyne oferenta – Ella.
- 7.29 Dnia 29 czerwca 2018 pomiędzy Gminą a Ella została podpisana umowa, która zakładała:
- Wynagrodzenie w wysokości 624.437,21 zł brutto;
 - Płatność w 3 ratach (30%, 40%, 30% wynagrodzenia) uwarunkowana postępem prac;
 - Odbiór końcowy do dnia 30 listopada 2018;
 - Konieczność zapewnienia ciągłego przejazdu na budowie umożliwiającego funkcjonowanie straży w akcjach ratunkowych.
- 7.30 Dnia 4 lipca 2018 [REDAKTOR] na stronie BIP „Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia” potwierdzające podpisanie powyższej umowy. Dokument ten zawierał dwa błędy, wskazane i skorygowane dnia 13 lipca 2017, dotyczące:
- Błędnej data udzielenia zamówienia – zamiast 29 czerwca 2018 wskazano w ogłoszeniu datę 30 maja 2018;
 - Błędnej wartości zamówienia netto – zamiast kwoty 728.527,46 zł wskazano kwotę 507.672,53 zł.
- 7.31 Na podstawie informacji otrzymanej [REDAKTOR] w dniu 23 stycznia 2019 rozumiemy, że prace związane z rozbudową nie zostały zakończone: aktualny plan zakładał odbiór prac w lutym 2019.

Wynajem sali bankietowej

- 7.32 Według strony internetowej OSP¹², w budynku OSP wynajmowana jest „sala bankietowa”. [REDAKTOR]
- 7.33 Zgodnie z informacją [REDAKTOR], Urząd nie otrzymywał żadnych środków z tytułu wynajmu sali w budynku OSP.
- 7.34 [REDAKTOR] osoby zarządzające budynkiem OSP (strażacy) mogą osiągać korzyści z tytułu wynajmu sali, jednak środki te są przez strażaków wydatkowane na potrzeby OSP (np. zakup sprzętu).
- 7.35 Na dzień 18 lutego 2019 Urząd nie posiadał dokumentacji wskazującej na rozliczenie dochodów OSP z tytułu wynajmu sali.

¹² <http://www.ospelechow.pl/>

Koszty utrzymania OSP

7.36 Na podstawie zestawienia wydatków Gminy na rzecz OSP za rok 2017 i 2018 [REDAKTOWANE] łączna wartość wydatków w 2017 i 2018 wynosiła odpowiednio 117.768,41 zł oraz 162.475,64 zł, przy czym zestawienia te wskazują m.in. na:

- koszt zakupu materiałów i wyposażenia w wysokości 52.887,18 zł (2017) oraz 93.639,88 zł (2018);
- koszt energii budynku OSP (energia elektryczna, zużycie gazu, zużycie wody) w wysokości 14.304,56 zł (2017) oraz 14.873,78 zł (2018).

7.37 Zestawienia te zostały przedstawione w Załączniku 7.1.

Umowa użytkowania

7.38 Na podstawie skanu umowy użytkowania budynku OSP zawartej dnia 15 grudnia 1994 pomiędzy Gminą a OSP rozumiemy, że:

- OSP ma prawo nieodpłatnego korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności mającej na celu zapobieganie pożarom i innych zadań wynikających z przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
- OSP może korzystać ze swego prawa celem prowadzenia działalności gospodarczej, pod warunkiem podziału dochodu z działalności gospodarczej i uzyskanych funduszy OSP zgodnie z obowiązującymi ogólnymi zasadami;
- OSP nie może korzystać z prawa użytkowania w sposób sprzeczny z umową.

7.39 Umowa została podpisana [REDAKTOWANE].

Wyjaśnienia Urzędu

7.40 Gmina przystępując do od wielu lat oczekiwanej przez straż i społeczność lokalną inwestycji miała na celu zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców.

7.41 Przedmiotowy obiekt stanowi własność Gminy, natomiast OSP użytkuje go na podstawie Umowy użytkowania zawartej 15 grudnia 1994 na cele działalności pożarniczej. Zarząd OSP, to również mieszkańcy Żelechowa. Potrzeba usytuowania w programie użytkowym projektowanej rozbudowy sali konferencyjnej wynika z postulatów lokalnej społeczności. W miejscowości Żelechów przebywa na stałe i okresowo około 900 mieszkańców i co roku się zwiększa. Zgłoszono potrzeby zabezpieczenia lokalu dla organizacji imprez kulturalnych, zebrań sołeckich, szkoleń rolników, konferencji i innych wynikających z lokalnych potrzeb.

7.42 Istniejąca sala jest w złym stanie technicznym o wielkości niewystarczającej i dlatego zaistniała potrzeba wygospodarowania dodatkowej powierzchni na ten cel w ramach rozbudowy budynku. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowy budynek stanowiący własność Gminy jest jedynym obiektem w tym rejonie Gminy, gdzie mogą odbywać się imprezy kulturalne oraz spotkania mieszkańców zarówno Żelechowa jak i okolicznych miejscowości tj. Zaręby, Ojrzanów, Ojrzanów Towarzystwo działając na podstawie art. 44 ust. 3 ustawy z dnia 27.08.2009r. o finansach publicznych i art. 7

ust. 1 pkt. 9 ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r przyjęto koncepcję przedstawioną przez Zarząd OSP. Stwierdzono, że przy poniesieniu wydatków inwestycyjnych przyczyniamy się do osiągnięcia najlepszych efektów i zabezpieczenia zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej. Poprawy warunków strażaków dla zapewnienia gotowości bojowej jak i umożliwienia mieszkańcom krzewienia kultury.

7.43 Po zakończeniu przebudowy, rozbudowy i remontu obiektu Gmina może część konferencyjno-kulturalną przekazać w użytkowanie innemu podmiotowi.

Podsumowanie

- 7.44 Rozumiemy, że OSP wynajmuje istniejącą salę bankietową i osiąga z tego tytułu korzyści. Rozumiemy także, że korzyści osiągnane przez OSP z tytułu wynajmu sali mogły być wydatkowane na potrzeby OSP (np. zakup sprzętu) i mogły pomniejszać koszty utrzymania ponoszone przez Gminę. Ponieważ Urząd nie posiada dokumentacji wskazującej na rozliczenie dochodów i kosztów OSP, nie byliśmy w stanie zweryfikować tych informacji ani ocenić efektywności takiego rozwiązania. Dlatego rekomendujemy przeprowadzenie analizy przychodów i kosztów OSP związanych z dotychczasową funkcją „bankietową” budynku OSP.
- 7.45 Planowana kwota inwestycji Gminy na rozbudowę budynku OSP w Żelechowie wynosi 2.148.044,09 zł brutto (projekt, etap 1, etap 2 oraz instalacje), przy czym nie jest jasne czy kwota ta obejmuje całość niezbędnych nakładów Gminy.
- 7.46 Rozbudowa budynku OSP zakłada powiększenie powierzchni użytkowej budynku o dodatkowe ok. 236 m², w tym:
- ok. 180 m² (czyli 76% powierzchni dobudowanej) to sala taneczna z przyległymi toaletami, magazynkiem oraz powierzchnią użytkową na dodatkowej kondygnacji;
 - ok. 56 m² (czyli 24% powierzchni dobudowanej) to garaż na dodatkowy samochód strażacki wraz z pomieszczeniami socjalnymi dla strażaków oraz gabinet prezesa OSP.
- 7.47 Ponieważ rozbudowa budynku finansowana przez Gminę dotyczy w przeważającej mierze funkcji „bankietowej”, nie związanej z podstawowymi zadaniami OSP, wobec planowanego znacznego zwiększenia skali funkcji „bankietowej” budynku, rekomendujemy rozważenie wydzielenia części „bankietowej” budynku i oddania jej w zarządzanie zewnętrznemu podmiotowi celem obniżenia kosztów ponoszonych obecnie przez Gminę na OSP poprzez pokrycie części tych kosztów przychodami z wynajmu.
- 7.48 Nie zidentyfikowaliśmy powiązań pomiędzy wykonawcą projektu i wykonawcą etapu 1 rozbudowy a władzami i/lub pracownikami Urzędu.