

Kamienna Góra, dnia 30 październik 2019 r.

Andrzej Grzyb - radny
w imieniu Komisji Gospodarki
Komunalnej i Mieszaniowej
Rady Miasta Kamienna Góra

**BIURO RADY MIASTA
KAMIENNA GÓRA
WPLYNEŁO**
30 -10- 2019
dnia

Interpelacja

w sprawie inwestycji z udziałem środków unijnych przy pl. Wolności 12 i 16 – remont elewacji

Komisja GKIM, której jestem członkiem ma duże zastrzeżenia co do rzetelności sporządzenia kosztorysów inwestorskich na remont elewacji budynków komunalnych przy pl. Wolności 12 i 16 z dofinansowaniem ze środków unijnych.

Celem wykonywania kosztorysów inwestorskich jest wyliczenie szacunkowego wynagrodzenia Wykonawcy, bez podatku od towarów i usług, ustalonego przez Zamawiającego z należytą starannością (podst. prawna to art. 32 ust 1 ustawy prawo zamówień publicznych).

Z informacji otrzymanych od Wydziału Inwestycji urzędu pierwsze kosztorysy inwestorskie na remont przedmiotowych elewacji powstały w roku 2016. Kosztorysy sporządzono w oparciu o średnie krajowe stawki kosztorysowe, tj. koszty robocizny, materiałów, pracy sprzętu, koszty pośrednie i zysk – na podstawie wydawnictwa SEKOCENBUD.

Według niniejszych kosztorysów z roku 2016 koszt robót budowlanych na obu budynkach wynosił 244 550,68 zł;

W celu wyłonienia wykonawcy robót ogłaszano przetargi :

- pierwszy przetarg odbył się 11 czerwca 2018 r. przy szacunkowej wartości robót 244 550,68 zł i nie został rozstrzygnięty z powodu braku ofert,

- drugi przetarg przeprowadzono w dniu 13 lipca 2018 r. przy tej samej szacunkowej wartości, a postępowanie przetargowe zostało unieważnione z powodu braku zabezpieczenia odpowiednich środków w budżecie miasta na rok 2018. Wpłynęła tylko jedna oferta wykonawcy na kwotę 857 430,00 zł,

- trzeci przetarg ogłoszono na dzień 14 grudnia 2018 r. przy szacunkowej wartości robót budowlanych w wysokości 421 274,41 zł (według cen z 2018 r. III kwartał). Nowa wartość kosztorysów inwestorskich z 2018 r. od tych z 2016 roku jest wyższa o 176 723,73 zł. Rodzi się pytanie : jak to się stało, że przez dwa lata nastąpił wzrost szacowanej wartości inwestycji o 72,3 %.

Trzeci przetarg rozstrzygnięto przyjmując ofertę wykonawcy na łączną kwotę 968 025,20 zł. Kwota ta jest wyższa niż określona w kosztorysach inwestorskich z 2018 r. aż o 546 750,79 zł (to wzrost o 130 %) co jest całkowicie niezrozumiałe.

Tłumaczenia Kierownika Działu Inwestycji, że doszło do ogromnego wzrostu cen w budownictwie (powołując się na SEKOCENBUD) w 2017 i 2018 roku są nie do przyjęcia.

W roku 2017 nie było ogromnego wzrostu cen robót budowlanych w stosunku do roku 2016.

Średnie krajowe stawki robocizny kosztorysowej netto w poszczególnych rodzajach robót, prezentowane w Informacjach SEKOCENBUD o stawkach robocizny kosztorysowej oraz cenach pracy sprzętu budowlanego w IV kwartale 2017 r., wzrosły od 2,4% (w robotach wykończeniowych o wysokim standardzie) do 4,6% (w robotach inżynierskich) w stosunku do odpowiednich stawek z IV kwartału 2016 r.

Znaczne wzrosty cen w budownictwie (ale nie ogromne) wystąpiły w 2018 roku. Prowadzone cyklicznie notowania w systemie SEKOCENBUD, wykazywały w każdym kwartale 2018 roku znaczne wzrosty stawek robocizny do kosztorysowania oraz cen niektórych materiałów.

Wśród czynników produkcji największe zmiany odnotowały stawki robocizny do kosztorysowania – w 4 kw. 2018 r. nastąpił ich wzrost o 16,1 % (w stosunku do 4 kw. 2017 r.). Średnie krajowe ceny materiałów budowlanych, które publikowane są w wydawnictwach SEKOCENBUD „Informacja o cenach materiałów budowlanych” (IMB), instalacyjnych (IMI) oraz elektrycznych (IME) wykazały wzrosty w granicach od 1,1 % (materiały elektryczne ogółem) do 5,9 % (materiały budowlane ogółem).

Mając na uwadze powyższe należy zauważyć, że w roku 2018 znacznie wzrósł tylko jeden składnik kosztu remontu budynków, tj. cena robocizny (o około 16 %).

Kosztorysy inwestorskie sporządza się na podstawie katalogów KNR i KNNR, które zawierają ilości nakładów robocizny, materiałów i pracy sprzętu. Koszt robót budowlanych określa się według wzoru :

$$K_B = \sum_{i=1}^n I_i (\text{ilość danego rodzaju robót}) \times C_{ji} (\text{ilość cen jednostkowych danego rodzaju robót})$$

Cena jednostkowa danego rodzaju robót jest to :

$$C_j = N_R \times C_R + N_m \times C_M + N_S \times C_S + K_Z + K_P + Z$$

W kosztorysach inwestorskich nie uwzględniamy podatku VAT – według wymienionego na wstępie art. 32 ust 1 ustawy prawo zamówień publicznych. W przedłożonych Komisji GKiM kosztorysach inwestorskich z 28.11.2018 r. dotyczących budynków nr 12 i 16 naliczono podatek VAT co jest niezgodne z ustawą. Wartość kosztorysowa winna więc być odpowiednio niższa.

Z uwagi na w/w ustalenia należy stwierdzić , że wartość kosztorysów inwestorskich z końca roku 2018 w stosunku do roku 2016 nie powinna być wyższa niż 20 %, a jest wyższa o 72,3 % .

Cena robót remontowych ustalona w drodze przetargu w wysokości 968 025,20 zł jest zdaniem komisji GKiM wysoce zawyżona, ponieważ rażąco odbiega od wyliczonych wartości przez Wydział Inwestycji na podstawie wydawnictwa SEKOCENBUD i nie powinna zostać zaakceptowana. Przetarg winien być nierozstrzygnięty.

Wydawnictwo SEKOCENBD w oparciu którego sporządzono kosztorysy inwestorskie jest bardzo wiarygodne więc skąd tak olbrzymia cena oferty wykonawcy odbiegająca od cen robót budowlanych występujących na rynku . Wszystkie stawki robocizny kosztorysowej publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD pochodzą z badań ankietowych prowadzonych na polskim rynku budowlanym, a nie z przeliczeń kalkulacyjnych, sporządzanych na podstawie danych dotyczących wynagrodzeń pracowniczych i obciążeń płac. Notowania stawek wykonywane są w układzie regionalnym, na podstawie informacji z umów o roboty budowlane – obowiązujących strony w okresie prowadzenia notowań – lub kosztorysów stanowiących podstawę rozliczenia robót realizowanych w tym okresie (w określonym regionie). Nie dokonywane są notowania tylko na podstawie umów zawartych w czasie ich przeprowadzania. W zbiorach zanotowanych i uśrednionych statystycznie danych znajdują się więc informacje o poziomach stawek robocizny kosztorysowej zarówno z umów kontynuowanych, jak i zawartych w okresie prowadzenia notowań.

W dniu 28 października 2019 r. Komisja GKiM dokonała oględzin prac związanych z wykonaniem remontu elewacji w budynkach przy pl. Wolności 12 i 16 i ma wiele zastrzeżeń do tego wykonania :

1. Nie uwzględniono remontu elewacji w budynku nr 16 od strony patio. Istniejące tynki na czterech ścianach są zmurszałe, zawilgocone i częściowo sypią się. Informacja uzyskana od kierownika Wydz. Inwestycji, że ściany te nie mogły być objęte remontem, ponieważ jest to element podwórka jest niepoważna.
2. Rury spustowe odprowadzające wody opadowe z dachów budynków nie podłączono do kanalizacji deszczowej. Woda opadowa zalewać będzie mury budynków i destrukcyjnie wpływać na nie.
3. Nie wykonano opasek przy ścianach zewnętrznych budynków od strony podwórzy przez co nie zabezpieczono dolnych partii elewacji przed zabrudzeniem. Gdy pada deszcz przy nie osłoniętych opaskami ścianach budynków, woda rozbryzguje błoto, które osadza się na ścianach. W efekcie dolna część ścian pokrywa się zaciekami (może też ulec trwałemu zawilgoceniu). Jeśli wykonana byłaby opaska (np. betonowa lub z kostki brukowej) to nie mielibyśmy takich problemów.
4. Niewłaściwie ocieplono styropianem ściany przybudówki budynku nr 16 (przy bramie wjazdowej na podwórze).Znajdują się nierówności na tej części elewacji. Wystąpiło tzw. klawiszowanie, czyli przemieszczanie się płyt styropianowych – jednej płyty względem drugiej.

Panie Burmistrzu ! Jako radny miasta poprzedniej kadencji nie zgadzał się Pan z nieprawidłowymi działaniami Burmistrza Świątka i Wydziału Inwestycji Urzędu, które doprowadziły do zawyżenia kosztów inwestycji w obiekcie Centrum Kultury przy ul. Kościuszki nr 4. Z początkowo zaplanowanych kosztów inwestycji w wysokości 12 mln zł nastąpił wzrost do ponad 30 mln zł., a ostateczny koszt może być jeszcze wyższy. Postępowanie Pana z tamtego czasu oceniam bardzo pozytywnie. Dziwi mnie więc obecne Pana zachowanie jako Burmistrza, który nie ma żadnych uwag i zastrzeżeń do kosztu inwestycji w budynkach przy pl. Wolności 12 i 16, a sytuacja zawyżenia kosztów inwestycji jest podobna do tej z Centrum Kultury.

Z poważaniem :

