

**Protokół nr 43/2021 z dnia 17.12.2021r.  
posiedzenia KOMISJI REWIZYJNEJ**

Temat: Realizacja napraw gwarancyjnych inwestycji majątkowych oraz analiza wydatków na remonty  
częstkowe w 2020 roku

Porządek obrad:

1. Sprawdzenie obecności oraz stwierdzenie quorum.
2. Przedstawienie realizacji napraw gwarancyjnych oraz analiza wydatków na remonty częstkowe w roku 2020.
3. Głosowanie protokołu.
4. Wolne głosy i wnioski.

Przebieg posiedzenia:

1. Przewodniczący sprawdził obecność – radna Monika Nawrot była nieobecna, przewodniczący stwierdził quorum.

Zaproszeni goście:

Mateusz Olejniczak – kierownik Wydziału Spraw Komunalnych  
Michał Popławski – wiceburmistrz Miasta Luboń

2. Prezentacje

Prezentacja została podzielona na 3 działy: przeglądy gwarancyjne, remonty mienia komunalnego oraz remonty częstkowe uczestnicy posiedzenia zgodzili się aby pytania były zadawane w trakcie prezentacji.

PRZEGLĄDY GWARANCYJNE:

Mateusz Olejniczak rozpoczął prezentację od przedstawiania protokołu przeglądów gwarancyjnych, poinformował, że w roku 2020 nie było żadnych napraw gwarancyjnych.

Andrzej Okupniak: Jak często robione są przeglądy?

Mateusz Olejniczak: Przeglądy robimy co najmniej raz w roku, dodatkowo w ciągu roku pracownicy Wydziału Spraw Komunalnych osobiście kontrolują prace wykonane na terenie miasta.

Łukasz Budzyński: Czy mamy często do czynienia z naprawami gwarancyjnymi czy miasto ma problemy z tego tytułu?

Michał Popławski: W roku 2021 mieliśmy jedną naprawę gwarancją, zatoki przy 11 Listopada. Nie wszystkie powstałe uszkodzenia można naprawić w ramach gwarancji, mam na myśli np. odbojniki przy parkingu na ulicy Wschodniej, są to uszkodzenia mechaniczne, nie podlegające gwarancji.

Anna Bernaciak: Jak weryfikuje się powstałe uszkodzenia? Czy budzi to konfliktowe sytuacje?

Mateusz Olejniczak: Uszkodzenia są weryfikowane. Jeśli powstały z winy wykonawcy, to on dokonuje naprawy, jeśli jest to uszkodzenie mechaniczne – jest ono naprawiane z budżetu WSK na nieprzewidziane awarie. Jest to budżet w wysokości 100-150 tys. zł rocznie.

Niektóre awarie jak np. ta na ulicy Leśmiana została naprawiona przez Aquanet ze względu na utrzymanie dobrych relacji z miastem.

Anna Bernaciak: Ile wynosi standardowa gwarancja związana z inwestycjami na terenie miasta?

Michał Popławski: Jeśli chodzi o inwestycje jest to standardowo 72 miesiące, jednakże każdorazowo jej zakres rozstrzyga się w przetargu, gdzie oferent przedstawia cenę oraz długość gwarancji. Nie ukrywam, że kryterium ceny jest dużo bardziej znaczące dla miasta.

Łukasz Budzyński: Jak zabezpieczone są gwarancje?

Michał Popławski: Są dwie formy zabezpieczenia albo jest to kaucja na rachunku miasta – zabezpieczenie należytego wykonania umowy, albo gwarancja bankowa – polisa. Ta druga jest niestety mniej korzystna, ponieważ jeśli wystąpią jakiegokolwiek problemy po wykonaniu pracy, to musimy się „boksować” z wykonawcą polisy, jest to proces zdecydowanie dłuższy.

Łukasz Budzyński: Czy mamy jakieś normy dotyczące długości gwarancji

Michał Popławski: Wszelkie przepisy dotyczące przetargów regulowane są prawem dot. zamówień publicznych, stosunek punktacji to ok 85/15 gdzie cena to 85%, a gwarancja to 15% punktów. Są to dane szacowane.

#### REMONTY CZĄSTKOWE:

Tabela dotycząca przeprowadzonych remontów cząstkowych została przedstawiona członkom Komisji przy okazji posiedzenia w BMK.

Członkowie Komisji zadali pytanie, czego dotyczą audyty energetyczne na Armii Poznań, burmistrz Michał Popławski poinformował, że były one wykonane, aby mieć pełną dokumentację przy staraniu się o dofinansowania związane z modernizacją źródeł ogrzewania w budynkach.

REMONTY - BUDYNKI KOMUNALNE MIASTA LUBOŃ  
WYKONANE - 2020r.

Lp.	RODZAJ ROBÓT	kwota - BRUTTO	KWALIFIKACJA	WARTOŚĆ NETTO	wartość robót VAT
1.	awarie, zdum, pr.proj, przeglądy	49 325,96 zł	§ 4270	45 208,52 zł	4 795,88 zł
1.1.	przeгляд kominiarski	- zł		- zł	- zł
1.2.	przeгляд gazowy budynki komunalne	1 782,00 zł		1 650,00 zł	132,00 zł
1.3.	przeгляд budowlany - budynki komunalne	8 487,00 zł		6 900,00 zł	1 587,00 zł
1.4.	przeglady i próby ciśnienia - hydranty Żr. 3A; 3I	680,44 zł		553,20 zł	127,24 zł
1.5.	prace zdumskie - Łączna 4/4	2 808,00 zł		2 600,00 zł	208,00 zł
1.6.	prace zdumskie - Armii Poznań III/3	4 860,00 zł		4 500,00 zł	360,00 zł
1.7.	prace zdumskie - Armii Poznań 35/5	3 564,00 zł		3 300,00 zł	264,00 zł
1.8.	teren wokół budynków - przycięcia drzew, krzewów	12 821,60 zł		11 870,00 zł	949,60 zł
1.9.	czyszczenie rynien budynkach komunalnych	9 564,48 zł		8 799,32 zł	765,16 zł
1.10.	czyszczenie rynien budynkach komunalnych	5 438,88 zł		5 036,00 zł	402,88 zł
2.	Remonty mieszkań - pustostany,	28 723,69 zł	§ 4270	26 596,00 zł	2 127,68 zł
2.1.	remont mieszkania- Armii Poznań 35/12	17 911,80 zł		16 585,00 zł	1 326,80 zł
2.2.	remont mieszkania Źródłana 3 A / 10	10 811,89 zł		10 011,00 zł	800,88 zł
3.	Remonty mieszkań - pustostany	55 304,56 zł		51 207,00 zł	4 096,56 zł
3.1.	remont mieszkania Niepodległości 33 / 4	10 638,00 zł		9 850,00 zł	788,00 zł
3.2.	remont mieszkania Niepodległości 31/2	20 726,28 zł		19 191,00 zł	1 535,28 zł
3.2.2.	montaż kuchni gazowej + uruchomienie pieca c.o. i c.w. -Niepodległości 31/2	702,00 zł		650,00 zł	52,00 zł
3.3.	remont mieszkania Niepodległości 31/3	22 502,88 zł		20 836,00 zł	1 666,88 zł
3.3.2.	sprawdzenie szczelności instalacji gazowej Niepodległości 31/3	734,40 zł		680,00 zł	54,40 zł
4.	4. Budynek ul. Poniatowskiego 13 i 13a	16 549,89 zł	§ 4270	13 743,00 zł	2 806,89 zł
4.1.	wykonanie ogrodzenia budynku P. 13 i P13A	14 001,09 zł		11 383,00 zł	2 618,09 zł
4.2.	wykonanie kanalizacji sanitarnej P.13A	2 548,80 zł		2 360,00 zł	188,80 zł
5.	5. Budynek ul. Niepodległości 33; 31	29 114,46 zł	§ 4270	23 670,29 zł	5 444,17 zł
5.1.	zakup i dostawa wraz montażem wiat śmietnikowych N. 31; 33	29 114,46 zł		23 670,29 zł	5 444,17 zł
5.2.	....	- zł		- zł	- zł
6.	6. remonty - naprawy bieżące	10 336,88 zł	§ 4270	11 942,00 zł	891,36 zł
6.1.	wymiana częściowa instalacji kanalizacji w budynku Źródłana 3	918,00 zł		850,00 zł	68,00 zł
6.2.	naprawa oświetlenia Źródłana 3A	200,00 zł		200,00 zł	- zł
6.3.	naprawa drzwi wejściowych, samozamykaczów bud. Niepodległości 31	1 211,76 zł		1 122,00 zł	89,76 zł
6.4.	naprawa i urządzenie pł.zabaw Żr. 3A;B	8 007,12 zł		7 414,00 zł	593,12 zł
6.5.	wymiana zaworów grzejnikowych, naprawa w.c.	928,80 zł		860,00 zł	68,80 zł
6.6.	naprawa i diagnoza inst. Elektrycznej, naprawa włącznik- Łączna 4; Armii Poznań 35; Źródłana 3	600,00 zł		600,00 zł	- zł
6.7.	usunięcie usterek kominiarskich Niezłomnych II	637,20 zł		590,00 zł	47,20 zł
6.8.	naprawa zamka drzwi wejściowych Źródłana 3B	330,48 zł		306,00 zł	24,48 zł
	x	x		x	x
7.	Razem WYKONANE REMONTY 2020r. :	189 354,44 zł	§ 4270	172 366,81 zł	20 162,54 zł

RODZAJ ROBÓT	kwota - brutto	KWALIFIKACJA	WARTOŚĆ NETTO	wartość robót VAT
inwestycje - termomodernizacja , zmiana ogrzewania - budynki mieszkalne				
1.1. audyt ARMII POZNAŃ 35	4 500,00 zł	§ 6050	4 500,00 zł	- zł
1.2. wymiana kabla zasilającego do budynku oaz rozdzielni głównej ul. Armii Poznań 35	9 750,00 zł	§ 6050	9 750,00 zł	- zł
1.3. modernizacja instalacji elektrycznej do lokalu Armii Poznań III/1; modernizacja rozdzielni głównej do pozostałych lokali	4 000,00 zł	§ 6050	4 000,00 zł	- zł
1.4. montaż kotła c.o. elektrycznego, uruchomienie inst. centralnego ogrzewania - Cieszkowskiego.1/5	6 629,04 zł	§ 6050	6 138,00 zł	491,04 zł
1.5. opłata przyłączeniowa - ENEA s.a. - bud. Cieszkowskiego 1/5	104,78 zł	§ 6050	85,19 zł	19,59 zł
1.6. ....	- zł		- zł	- zł
RAZEM	24 983,82 zł		24 473,19 zł	510,63 zł



Następnie przedstawiono członkom Komisji prezentację dot. przeprowadzonych remontów cząstkowych – stanowi ona załącznik do protokołu.

Łukasz Budzyński: Jaka kwota byłaby zadowalająca dla Wydziału na remonty cząstkowe?

Mateusz Olejniczak: Zaczynaliśmy ok około 500 tys. zł, aktualny budżet to 800 tys. zł, kwota zadowalająca pozwalająca na to byłby by 4 miliony rocznie. Myślę, że nie ma kwoty, której nie bylibyśmy w stanie rozdysponować. Pozostaje też kwestia ilości pracowników, ponieważ każda z prac musi mieć przygotowaną dokumentację, pozwolenie, a to wymaga ogromnego nakładu pracy i czasu. Wszystkie remonty cząstkowe nadzorowane są przez pana Leszka Jurę.

Łukasz Budzyński: Czy remonty poprawiają stan czy tylko otrzymują stan obecny?

Mateusz Olejniczak: Staramy się przeprowadzać remonty cząstkowe w taki sposób, aby w znacznym stopniu poprawiały stan dróg i chodników w mieście. Tak, aby mieszkańcy odczuwali różnicę i aby zwiększyć ich komfort życia w Luboniu. Remontów jest mniej, ale są bardziej kompleksowe. Zakres remontów jest corocznie oceniany i zatwierdzany przez Komisję Komunalną – członkowie komisji mają wpływ na prace na terenie miasta, my jedynie rekomendujemy co warto zrobić w danym roku.

Łukasz Budzyński: Jak wygląda działanie w zakresie remontów cząstkowych?

Mateusz Olejniczak: Działamy dwojako: przeprowadzamy remonty kompleksowe, ale też punktowe. Remonty punktowe np. dziury w asfalcie powstałe w trakcie zimy lub wiosną, usuwane są natychmiast po zgłoszeniu przez Kom-Lub, z którym mamy umowę w tym zakresie. Remonty kompleksowe są przygotowywane przez wydział i realizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Łukasz Budzyński: W jaki sposób wyłaniamy wykonawców prac?

Michał Popławski: Zgodnie z prawem zamówień publicznych są to przetargi.

Łukasz Budzyński: Czy są to znane nam firmy?

Michał Popławski: Do przetargu może przystąpić każda firma spełniająca wymagania, mamy szczęście do wykonawców. Od 4 lat wygrywają naprzemiennie firma z Nekli oraz z Wrześni i jesteśmy bardzo zadowoleni z naszej współpracy.

Andrzej Okupniak: Należy zaznaczyć że Kom-Lub reaguje bardzo szybko na zgłoszenia i niejednokrotnie naprawa następuje tego samego dnia.

Przewodniczący Komisji podziękował za przesłane przed posiedzeniem materiały oraz za doskonałe przygotowanie zaproszonych gości.

3. Głosowanie protokołu:

**Protokół pokontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Luboń z dnia 29.09.2021 r.**

Temat: Badania gospodarki finansowej Straży Miejskiej w roku 2020

w głosowaniu brało udział 5 osób, nieobecna Monika Nawrot

Za: 5 osób Anna Bernaciak Łukasz Budzyński, Magdalena Kleczewska, Andrzej Okupniak, Elżbieta Zapłata Szwedziak

Przeciw: 0 osób

Wstrzymujących się: 0 osób

**Protokół nr 42/2021 z dnia 30.11.2021 r. posiedzenia KOMISJI REWIZYJNEJ**

**Temat: Głosowanie protokołów posiedzeń Komisji Rewizyjnej.**

w głosowaniu brało udział 5 osób, nieobecna Monika Nawrot

Za: 5 osób Anna Bernaciak Łukasz Budzyński ,Magdalena Kleczewska, Andrzej Okupniak, Elżbieta Zapłata Szwedziak

Przeciw: 0 osób

Wstrzymujących się: 0 osób

4. Wolne głosy i wnioski.

WNIOSKI KOMISJI REWIZYJNEJ:

W toku przeprowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna stwierdziła że przedstawione materiały były kompletne, nie wzbudzały wątpliwości, a wszelkie pytania zadane podczas posiedzenia komisji znalazły natychmiastową odpowiedź.

Wniosek Komisji Rewizyjnej do Burmistrz Miasta Luboń:

Należy utrzymać dobrą praktykę częstych przeglądów gwarancyjnych.

Wniosek Komisji Rewizyjnej do Burmistrz Miasta Luboń:

Komisja zaleca aby na etapie konstruowania budżetu, zwiększać w miarę możliwości rok do roku, budżet na remonty cząstkowe.

Kolejne posiedzenie Komisji Rewizyjnej obędzie się 28.12.2021 r. w celu zatwierdzenia protokołów.

Przewodniczący zakończył spotkanie i zlecił sporządzenie protokołu i protokoły pokontrolnego.

Protokołował/Sekretarz: Magdalena Kleczewska  .....

Załączniki:

1. Lista obecności
2. Zawiadomienie o kontroli
3. Upoważnienie do przeprowadzenia kontroli
4. Prezentacja napraw gwarancyjnych inwestycji majątkowych oraz analiza wydatków na remonty cząstkowe w roku 2020.
5. Protokół pokontrolny.