

Komisja Rewizyjna  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
w składzie:

1. Artur Kurowski - Przewodniczący Komisji;
2. Mariusz Ogrodnik - Z-ca Przewodniczącego
3. Małgorzata Piotrowska - Członek Komisji
4. Damian Błażejowski – Członek Komisji

---

(skład Komisji Rewizyjnej)

Pyrzyce, dnia 27.05.2021 r.

**Marzena Podzińska**

**Burmistrz Pyrzyc**

**Urząd Miejski w Pyrzycach**

---

(nazwa, adres lub siedziba jednostki kontrolowanej)

### Osoby obecne przy kontroli

1. Dorota Grzybowska – Sekretarz Gminy
2. Marlena Stempień – Kierownik Wydziału PliD

## **PROTOKÓŁ KONTROLI**

### **po uwzględnieniu zastrzeżeń wniesionych przez Burmistrza Pyrzyc**

Działając jako przedstawiciele Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej zgodnie z art. 18a pkt 1 i 4 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut Gminy Pyrzyce, przedstawiamy wynik przeprowadzonej kontroli.

Kontrolę przeprowadzono realizując zadanie zlecone Komisji przez Radę Miejską w Pyrzycach na wniosek, przedłożony podczas obrad XXIII Sesji Rady Miejskiej w dniu 28 maja 2020 r.

**Zakres kontroli:** Prawidłowość przeprowadzonego remontu, prawidłowość wydatkowanych środków, prawidłowość rozliczenia z firmą wykonującą remont oraz sprawdzenie dokumentacji z wykonywanego nadzoru przez osobę z ramienia Burmistrza Pyrzyc.

Kontrolę prowadził Zespół Kontrolny:

1. Radny Artur Kurowski – przewodniczący
2. Radny Mariusz Ogrodnik – członek
3. Radna Małgorzata Piotrowska – członek
4. Radny Damian Błażejowski – członek

Posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbyły się w dniach:

- 1) 21.09.2020 r.
- 2) 12.10.2020 r.

**I. Opis stanu faktycznego**

W trakcie kontroli dokonano następujących czynności kontrolnych:

- Przeprowadzono wizję lokalną, (dokumentacja fotograficzna)
- Zapoznano się z dokumentacją przedstawioną przez strony m.in. notatką sporządzoną z dokonanych oględzin budynku byłego dworca PKP w Pyrzycach z dnia 10.11.2009 r., w której w części uwagi końcowe, wskazuje w punkcie drugim, na koszty remontu obiektu, które będą niewspółmierne z uzyskanym efektem, tj. w postaci pozyskanych 3 mieszkań – (2 mieszkania dwupokojowe i 1 mieszkanie jednopokojowe) w części nieużytkowanej dotychczas. Notatka została podpisana przez ówczesnego burmistrza Kazimierza Lipińskiego, w której został zawarty opis stanu technicznego budynku. Faktem jednak jest, że w roku 2017, w wyniku przeprowadzonej adaptacji budynku byłego dworca PKP na mieszkania socjalne docelowo powstało 12 lokali mieszkalnych.
- Zapoznano się z dokumentacją projektową zatwierdzoną decyzją pozwolenia na budowę Nr.104/2016 z dnia 23.05.2016 r. oraz uzyskaną decyzją na użytkowanie powyższego budynku, wydaną w dniu 27.10.2017 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pyrzycach.
- Na potrzeby adaptacji budynku po byłym dworcu na cele mieszkaniowe inwestor zlecił wykonanie dokumentacji budowlanej. Zawiera ona zalecenia do wykonania podczas przeprowadzanego remontu oraz wskazuje na możliwość wystąpienia wielu trudności remontowych, typowych dla starych budynków. Szczególną uwagę

miejskach, wilgoć na klatce schodowej, obsypujące się ściany piwniczne, o czym świadczy załączona dokumentacja fotograficzna, wszechobecna wilgoć widoczna również na poziomie zero tj. parterze budynku, która pojawiła się już w trzecim roku użytkowania budynku. Zobowiązano przedstawiciela wykonawcy do usunięcia usterek do dnia 30.03.2018 r.. Komisja zwraca również uwagę na złą kondycję dachu, postępująca korozja biologiczna belek stropowych zaatakowanych przez szkodnika. W celu wzmocnienia nadwątlonej konstrukcji dachu wykonawca remontu nabił fragmenty surowych desek, które miały wzmocnić konstrukcję starych belek stropowych, komisja nie była w stanie stwierdzić na ile takie wzmocnienie jest skuteczne, nie zapobiegło to jednak postępowaniu korozji biologicznej – żerowanie szkodników, biały wysypujący się pył. Problemem są również występujące przecieki nowego poszycia dachowego.

- W marcu 2020 r. przeprowadzono „Przegląd okresowej kontroli (raz na 5-lat) stanu sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego”, sporządzonego na podstawie przepisów art. 62 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2000 r. nr 106, poz. 1126 z póź. zm.) oraz innych aktów wykonawczych, przez \_\_\_\_\_ na zlecenie administratora budynku firmy „MENTOR” Zarządzanie Nieruchomościami Małgorzata Wojcieszewska - Czarnota. W dokumencie stwierdzono:

- a) Dach i Więźba – więźba dachowa drewniana po remoncie, w dobrym stanie technicznym - bez uwag,
- b) Dach-Pokrycie-pokrycie dachowe w dobrym stanie technicznym -bez uwag.
- c) Instalacja wod. – kan. - instalacja wodociągowa i kanalizacyjna nowa, stan techniczny dobry. Błąd w podłączeniu kanalizacji sanitarnej mieszkania własnościowego - awaria usunięta – zalecenie wykonane,
- d) Instalacja grzewcza – instalacja CO i cwu z indywidualnego węzła cieplnego, instalacja CO i cwu nowa w dobrym stanie technicznym – bez uwag,
- e) Piwnice – Ściany piwnicy w części zawilgocone, na posadzce widoczne skupiska zawilgocenia. Ściany i posadzki piwnic zawilgocone z uwagi na błąd w podłączeniu kanalizacji sanitarnej – osuszyć ściany oraz posadzki.

należało zwrócić na stropy drewniane oraz więźbę dachową, wentylację, tak by odpowiednio przygotować budynek do dalszego użytkowania.

- Wentylacja pomieszczeń piwnicznych wykonana została zgodnie z dokumentacją, która określała sposób wykonania, tj. zasypanie piwnicznych studni okiennych jak i ich zamurowanie, a w to miejsce wykonanie kanałów wentylacyjnych w bruzdach ukrytych pod elewacją i zakończonych kratką.

- Remont dachu wykonany został kompletnie. Wzmocniona była konstrukcja dachu zgodnie z dokumentacją projektową poprzez uzupełnienie ubytków masami drewnopodobnymi, zastosowaniem nakładek oraz wymianą zniszczonych końcówek elementów belek stropowych i krokwi. Wszystkie elementy drewniane stropów nad mieszkaniami, jak również konstrukcyjne dachu były gruntowane środkiem FOBOS M-4 (środek do ochrony elementów budowlanych z drewna przeciw działaniom: ognia, owadów, grzybów pleśniowych i domowych), o czym świadczą wpisy do dziennika budowy, jak również zaakceptowana karta materiałowa.

- Podczas wizji lokalnej oraz dokumentacji przedłożonej, przewijał się podstawowy problem, jakim było wykonanie przyłącza kanalizacyjnego. Wykonawca – firma remontowa wykonał w całości zaplanowane prace. Nie podłączono do sieci kanalizacyjnej pionu z jednego z lokali mieszkalnych, gdyż wyłączone ono było z opracowania. Jednakże Zamawiający uwzględnił możliwość przepięcia się do nowej sieci, co zostało wykonane w późniejszym czasie po oddaniu budynku do użytkowania. Dochodziło do zalewania ściekami piwnicy, lecz należy stwierdzić, iż nie wynikało to z nieprawidłowej wykonanej kanalizacji sanitarnej, a nieprawidłowego podłączenia się przez Zarządcę budynku, bez zgody Inwestora w starą sieć kanalizacyjną. Powyższa usterka została usunięta.

- Od początku użytkowania uwidoczniły się również problemy z instalacją grzewczą, o czym świadczy bogata korespondencja pomiędzy właścicielem a firmą zarządzającą, tzw. niedoróbki powodowały wzrost kosztów zarządzania w związku z odpłatnymi naprawami pomimo trwania okresu gwarancji.

- W dniu 26.01.2018 r. dokonano przeglądu gwarancyjnego na obiekcie, ponownie główny problem stanowiła stojąca woda w piwnicy, ciekący dach w dwóch

Z przeprowadzonego przeglądu jasno wynika, że wilgoć w dalszym ciągu występuje i jak nie trudno wywnioskować jest głównym czynnikiem obniżającym komfort mieszkania w tym budynku.

**Wnioski :**

Budynek zaprojektowany na dworzec kolejowy po przekształceniu na mieszkalny obnażył słabość swojej funkcjonalności, wymaga właściwego przygotowania do nowej funkcji. Szczególną rolę przy tego typu zmianie odgrywa prawidłowa wentylacja grawitacyjna, właściwe, skuteczne ogrzewanie oraz odpowiednio duże nakłady finansowe na prace dekarские. Dach wyremontowany według projektu nie spełnił pokładanych oczekiwań. Wydaje się, że błędem było poddawanie go remontowi, a nie kompleksowej wymianie, tym bardziej, że wykryto w drzewie pasożyta.

Protokół w w/w treści odczytano i przyjęto w głosowaniu jawnym w obecności .....<sup>4</sup>..... członków Komisji Rewizyjnej w wyniku głosowania:

Za- .....<sup>4</sup>.....; Przeciw - .....; Wstrzymało się .....;

Protokół uzyskał/nie uzyskał akceptację/i Komisji.

Niniejszy protokół kontroli został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach i odczytany.

**Podpisy kontrolujących:**

1. Przewodniczący Komisji .....  
*[Signature]*
2. Z-ca Przewodniczącego .....  
*[Signature]*
3. Członek Komisji .....  
*[Signature]*
4. Członek Komisji .....  
*[Signature]*

**Protokół otrzymali:**

1. Burmistrz Pyrzyc – Marzena Podzińska

31. 05. 2021 r.

(data otrzymania, podpis)

BURMISTRZ

Marzena Podzińska

## 2. Przewodniczący Rady Miejskiej – Mariusz Majak

.....  
(data otrzymania, podpis)

3. a/a.

### Pouczenie:

Zgodnie z §36 ust. 4 Statutu Gminy Pyrzyce protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji biorący udział w kontroli oraz Kierownik kontrolowanej jednostki. Fakt odmowy podpisania protokołu winien być odnotowany.

Zgodnie z §36 ust. 3 Statutu Gminy Pyrzyce „Kierownik kontrolowanej jednostki ma prawo zgłosić zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole, w terminie 7 dni od daty jego otrzymania.

Na podstawie §36 ust. 5 „W terminie 14 dni od podpisania protokołu, Kierownik kontrolowanej jednostki powinien ustosunkować się na piśmie do wniosków kontroli i złożyć wyjaśnienia co do ustalonych nieprawidłowości”.



## Burmistrz Pyrzyce

Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce  
tel. 91 39 70 310, fax.: 91 39 70 314  
e-mail: sekretariat@pyrzyce.um.gov.pl  
www.pyrzyce.um.gov.pl

**Pan  
Artur Kurowski  
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
w Pyrzycach**

znak: 111D.002.1.2021

Pyrzyce, dnia 19 kwietnia 2021 roku

Zgodnie z §36 ust.3 Statutu Gminy Pyrzyce, wnoszę zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole Komisji Rewizyjnej z dnia 13 kwietnia 2021 roku w sprawie realizacji wniosku: przeprowadzenia przez Komisję Rewizyjną kontroli budynku przy ul. Dworcowej 4, w zakresie prawidłowości przeprowadzonego remontu, prawidłowości wydatkowanych środków, prawidłowości rozliczenia z firmą wykonującą remont oraz sprawdzenie dokumentacji z wykonywanego remontu przez osobę z ramienia Burmistrza Pyrzyce.

W pierwszej kolejności wskazuję na błędne ustalenia stanu faktycznego przedstawionego w protokole. Stan faktyczny przedstawiony został nierzetelnie i wybiórczo, co wynika z nieuwzględnienia całości przedstawionych dokumentów oraz wypowiedzi osób wypowiadających się przed Komisją. Komisja nie uwzględniła faktów znajdujących odzwierciedlenie w dostarczonej dokumentacji, która była przedmiotem analizy. Z uwagi na powyższe koniecznej jest ponowne zauważenie, że:

- z notatki sporządzonej w dniu 26.10.2009 wynika, że remont niniejszego budynku jest niewspółmierny przy uzyskaniu 3 mieszkań (2 mieszkania 2 pokojowe i 1 mieszkanie jednopokojowe). Natomiast w wyniku przeprowadzonej adaptacji budynku w 2017 r. byłego dworca PKP na mieszkania socjalne docelowo powstało 12 lokali mieszkalnych.

Zmiana sposobu użytkowania budynku wykonana została w oparciu o opracowaną dokumentację projektową zatwierdzoną decyzją pozwolenia na budowę Nr 104/2016 z dnia 23.05.2016r. pod nadzorem inspektora nadzoru inwestorskiego. Ponadto w dniu 27.10.2017 r. uzyskana została decyzja na użytkowania powyższego budynku wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pyrzycach.

- Wentylacja pomieszczeń piwnicznych wykonana została zgodnie z dokumentacją która określała sposób wykonania tj. zasypanie studni okiennych piwnicznych jak i ich zamurowanie w to miejsce wykonanie kanałów wentylacyjnych w bruzdach ukrytych pod elewacją i zakończonych kratką.

- remont dachu wykonany został kompletnie. Wzmocniona była konstrukcja dachu zgodnie z dokumentacją projektową poprzez uzupełnienie ubytków masami drewnopodobnymi, zastosowaniem nakładek oraz wymianą zniszczonych końcówek elementów belek stropowych i krokwi. Wszystkie elementy drewniane stropów nad mieszkaniami jak również konstrukcyjne dachu były gruntowane środkiem FOBOS M-4,(środek do ochrony elementów budowlanych z drewna przeciw działaniom: ognia, owadów, grzybów pleśniowych i domowych) o czym świadczą wpisy do dziennika budowy jak również zaakceptowana karta materiałowa.

Kwestia niekompletnego wykonania instalacji kanalizacji sanitarnej jest błędna, ponieważ wykonana została w całości. Jeżeli chodzi o mieszkanie osoby prywatnej wyłączone one było z opracowania. Jednakże Zamawiający uwzględnił możliwość przełączenia się do nowej sieci co zostało wykonane w późniejszym czasie po oddaniu budynku do użytkowania. W kwestii przecieku należy stwierdzić, iż nie wynikało to z nieprawidłowej wykonanej kanalizacji sanitarnej a nieprawidłowego podłączenia się przez Zarządcę budynku bez zgody Inwestora w starą sieć kanalizacyjną. Powyższa usterka została usunięta.

1. W części protokołu doszło do błędnego wskazania osób biorących udział w pracach Komisji poprzez wskazanie, iż w obradach Komisji uczestniczyła pani Danuta Bartków Skarbnik Gminy, gdzie faktycznie osobami biorącymi udział w pracach Komisji byli: P. Dorota Grzybowska – Sekretarz Gminy oraz Pani Marlena Stempień – Kierownik Wydziału PliD.

2. Przeprowadzony „Przegląd z okresowej kontroli ( raz na 5 lat) stanu sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego”, sporządzonego na podstawie przepisów art. 62 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane ( t.j.: Dz.U. z 2000 r., nr 106. poz. 1126 z późn.zm.) oraz innvch aktów wykonawczych, przez zlecenie administratora budynku firmy „MENTOR” Zarządzanie Nieruchomościami Małgorzata Wojcieszńska – Czarnota w marcu 2020 roku stwierdza:

- 1) Dach i Więźba - więźba dachowa drewniana po remoncie, w dobrym stanie technicznym – bez uwag,
- 2) Dach- Pokrycie- pokrycie dachowe w dobrym stanie technicznym- bez uwag,



- 3) Instalacja wod-kan- instalacja wodociągowa i kanalizacyjna nowa, stan techniczny dobry. Błąd w podłączeniu kanalizacji sanitarnej mieszkania własnościowego- awaria usunięta – zalecenie wykonane,
- 4) Instalacja grzewcza- instalacja CO i cwu z indywidualnego węzła ciepłego , instalacja CO i cwu nowa w dobrym stanie technicznym- bez uwag,
- 5) Piwnice – ściany piwnicy w części zawilgocone, na posadzce widoczne skupiska zawilgocenia. Ściany i posadzki piwnic zawilgocone z uwagi na błąd w podłączeniu kanalizacji sanitarnej - osuszyć ściany oraz posadzki.
3. Notatka, o której mowa w protokole kontroli datowana jest na dzień 26 października 2009 roku a nie jak błędnie wskazano w protokole z kontroli 10 listopada 2009 roku.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o uwzględnienie powyższych zastrzeżeń oraz zmianę wniosków pokontrolnych.

**BURMISTRZ**  
*Marta Podzińska*

