

SPRAWOZDANIE Z AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

WSTĘPNE- / KOŃCOWE

sygn.1/2/2025



Temat zadania zapewnającego (audytowego)

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

Sporządził: Tomasz Zaremba – audytor jsfp.

URZĄD MIEJSKI w Czersku	
wpl. dnia	05. 12. 2025
<input type="checkbox"/> poczta	L.dz.
<input type="checkbox"/> złożono osobiście	Podpis

Poznań, dnia 5 grudnia 2025r.

1. OGÓLNE INFORMACJE O PRZEPROWADZONYM AUDYCIE

Nazwa i numer (oznaczenie) zadania audytowego.	<p>Urząd Miejski w Czersku - Wydział Inwestycji i Infrastruktury Inwestycje pod kątem zamówień publicznych, przepływy finansowe dla dwóch wybranych inwestycji, weryfikacja dokumentacji w tym umów.</p> <p style="text-align: center;">TEMAT ZADANIA AUDYTOWEGO:</p> <p style="text-align: center;">„Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”</p> <p style="text-align: center;">Numer zadania: 1/2/2025</p>
Imię i nazwisko audytora wew. realizującego zadanie audytowe	Tomasz Zaremba – audytor jsfp.
Cel przeprowadzania zadania audytowego	<p>Celem zadania audytowego jest ocena prowadzonego procesu inwestycyjnego pod nazwą „Inwestycja w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu”. Obszar audytowany: „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”.</p>
Zakres zadania audytowego	<p>1. Zakres podmiotowy: Dom Kultury w Czersku w Czersku, ul. Szkolna 11, dz. Nr 1384/1 i 1384/5</p> <p>2. Zakres przedmiotowy Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”</p>
Termin, w którym przeprowadzono audyt wewnętrzny	06.2025r. – 11/2025r.
Okres poddawany badaniu audytowemu	Proces realizacji inwestycji do dnia 05.09.2025r.
Data sporządzenia sprawozdania audytowego (KOŃCOWEGO)	05.12.2025r.

2. METODYKA PRAC AUDYTOWYCH

Badanie audytowe przeprowadzono z wykorzystaniem następujących narzędzi:

- Analiza przedłożonej przez Urząd Miejski w Czersku dokumentacji związanej z tematem zadania audytowego - obszarem audytowanym.
- Rozmowy przeprowadzone z pracownikami UM w Czersku – głównie z p. Przemysławem Blochem - Kierownikiem Wydziału Inwestycji i Infrastruktury w Urzędzie Miejskim w Czersku.

3. KRYTERIA OCENY STANU FAKTYCZNEGO ORAZ USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO.

3.1. KRYTERIA OCENY STANU FAKTYCZNEGO

Badany proces otrzyma ocenę pozytywną jeżeli audytor wew. potwierdzi:

- prawidłowość przygotowania, prowadzenia i zakończenia procesu inwestycyjnego;
- prawidłowość przeprowadzonych postępowań przetargowych;
- celowość, oszczędność oraz efektywność poniesionych wydatków związanych z realizowaną inwestycją – realizacja zapisu art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2024 poz, 1530) mówiącego, iż „Wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów, w sposób umożliwiający terminową realizację zadań, w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

4. USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO

STWIERDZONE W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI WADY KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANE

Ujawnione wady w postaci licznych pęknięć ścian oraz w posadzce pod sceną, a także uwidocznieniem zawilgoceń ścian w pomieszczeniach piwnicznych - każdorazowo po deszczach problem narastał. W pierwotnej dokumentacji stwierdzono, iż konstrukcja budynku jest murowana, a w rzeczywistości konstrukcja budynku była drewniana. Ze względu na zastaną odmienną konstrukcję budynku (konstrukcja drewniana) niż to wynikało z pierwotnej dokumentacji podjęto decyzje zmieniające dokumentację projektową dla przebudowy i rozbudowy budynku Domu Kultury w Czersku.

4.1. Osoby odpowiedzialne w procesie realizacji inwestycji

- Generalny Wykonawca: Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska ul. ks. Zawadzińskiego 14, Odry, 89-651 Gotelp.
- Firma Usługowa Wioleta Dobek, Gutowiec, ul. Czerska 23, 89-642 Rytel reprezentowana przez pełnomocnika p. Marcina Bartosia – Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy obiektów gminnych, w tym wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Czersku.
- Inspektor Nadzoru: Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany p. Marcin Bartoś, Rychnowy 1b, 77-300 Człuchów.
- Kierownika budowy ze strony Wykonawcy p. Leszek Wysokiński.
- Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś, Człuchów.

- Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Anna Bartoś, Człuchów.

4.2. ETAPY PROCESU BUDOWLANEGO

4.2.1 Projekt koncepcyjny

W dniu 29.07.2019r. opracowany został przez mgr inż. arch. WIESŁAWA REDZIMSKIEGO upr. bud. KI-II-7342-103/98 - specjalność architektura - projekt (Nr 6/2019) koncepcyjny „Przebudowy i Rozbudowy Domu Kultury w Czersku pn „Inwentaryzacja”. Z treści dokumentu wynika (część: STAN ISTNIEJĄCY), cyt: „Budynek domu kultury jest budynkiem w części dwukondygnacyjnym oraz w części podpiwniczonym. Sala widowiskowa znajduje się w części jednokondygnacyjnej, część administracyjna i scena w części dwukondygnacyjnej. *Budynek kryty dachem dwuspadowym o niewielkim kącie nachylenia z pokryciem z papy. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany budynku murowane, stropy drewniane. Cokół i wyższe partie obłożone tynkiem cem.-wap. Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna drewniana, tradycyjna*”. W części dokumentu „WYTYCZNE DO UWZGLĘDNIENIA W KOLEJNYCH PROJEKTACH BUDOWLANYM I WYKONAWCZYM (NIE OBJĘTE NINIEJSZĄ KONCEPCJĄ PROJEKTOWĄ” zapisano: szczegółowa inwentaryzacja z uwzględnieniem konstrukcji budynku oraz istniejących instalacji na potrzeby projektów budowlanych i wykonawczych • konieczność uzyskania odstępstw od obowiązujących przepisów prawdopodobnie wymagana w ramach przebudowy (w zależności od przyjętych rozwiązań projektowych) • konieczność uwzględnienia lokalizacji nowej kotłowni w kontekście prawidłowego zasilania projektowanej przebudowy budynku • źródło zasilania kotłowni (gaz lub olej opałowy lub inne źródła niskoemisyjne) do uzgodnienia z zamawiającym na etapie projektów budowlanych i wykonawczych • detale architektoniczne nawiązujące do istniejącej zabudowy. Koszt wykonania niniejszego projektu: 10.086zł brutto (FV Nr 1/08/2019 dnia 15.08.2019r.).

4.2.2 Zawarcie umowy z projektantem

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) nr dok. WO.271.46.2019 z dnia 10 września 2019r. „Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy obiektów gminnych”. Postępowanie było prowadzone w trybie „PRZETARG NIEOGRANICZONY”, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. - Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.) oraz aktów wykonawczych do w/w ustawy. Przedmiotem zamówienia było: „Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy obiektów gminnych”. Przedmiot zamówienia obejmował 2 części: Część 1: Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy z nadbudową budynku szkoły w Rytle. Część 2: Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Czersku. Przedmiot zamówienia szczegółowo został określony w opisie przedmiotu zamówienia, projektach koncepcyjnych oraz dokumentacji przetargowej, stanowiących załączniki do SIWZ (zał. nr 6 do SIWZ). W załączniku nr 6 do SIWZ figuruje zapis w części 2 „Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Czersku” pkt. 1: Przedmiot zamówienia obejmował wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę dla przebudowy budynku w Ośrodku Kultury w Czersku na podstawie opracowanej koncepcji architektonicznej, stanowiącej załącznik nr 1b do opisu przedmiotu zamówienia.
- Ogłoszenie w dniu 10.09.2019r. przetargu na wykonanie dokumentacji projektowej na podstawie projektu koncepcyjnego.

- Wybór oferty: Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty (nr dok. WO.271.46.2019) z dnia 11 października 2019r., w części 2: „Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Czersku” – wybrana została oferta złożona przez: Firma Usługowa Wioletta Dobek, Gutowiec, ul. Czerska 23, 89-642 Rytel” za cenę 49.000zł brutto.
- Zawarcie umowy: Umowa nr WO.272.46A.2019_zawarta dnia 16 października 2019r. w Czersku pomiędzy Gminą Czersk reprezentowaną przez Burmistrza Czerska – Przemysława Bieska – Talewskiego przy kontrasygnacie skarbnika Gminy Czersk – Jolanty Skuczyńskiej, a Firmą Usługową Wioleta Dobek, Gutowiec, ul. Czerska zwanym dalej „Wykonawcą” reprezentowaną przez pełnomocnika p. Marcina Bartosia. Przedmiot umowy dotyczył wykonania zadania: „Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy obiektów gminnych”, w tym część 2. **„Wykonanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Czersku”**. Zgodnie z zapisami §12 umowy: Termin wykonania umowy do 15.06.2020r. Wynagrodzenie za wykonanie projektu (§8 umowy) ustalono na kwotę 49.000zł brutto. Zgodnie z zapisami w umowie (§3) zakres prac projektowych obejmował:
 - a) Projekt architektoniczno – budowlany oraz inne opracowania, jeżeli będą wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub konieczne ze względów wykonawczych.
 - b) Przedmiary robót zgodne z wymogami określonymi Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 1129).
 - c) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (...).
 - d) Kosztorysy inwestorskie.
 - e) Projekt wyposażenia pomieszczeń szatni, kuchni, widowni wraz ze sceną, sanitariatów, który należy uzgodnić z dyrektorem ośrodka kultury.

Zgodnie z zapisami w umowie (§4) „Obowiązki Wykonawcy” na etapie projektowania nałożone zostały następujące obowiązki na Wykonawcę:

- a) Przekazanie Zamawiającemu do akceptacji przyjętych rozwiązań architektonicznych wykonanych na podstawie załączonej przez Zamawiającego koncepcji, w terminie wskazanym w ofercie tj. do 30 dni od dnia podpisania umowy.
- b) Po uzyskaniu od Zamawiającego akceptacji przedstawionych rozwiązań, przystąpienie do opracowania kompletnych materiałów (załączników) niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwolenie na budowę.
- c) Wykonawca przed złożeniem dokumentacji technicznej o pozwolenie na budowę przedstawi gotowy projekt do zatwierdzenia Zamawiającemu.
- d) Wykonawca podczas projektowania uwzględni sugestie Zamawiającego odnośnie rozwiązań technicznych w ramach obowiązujących przepisów.
- e) Sprawowanie nadzoru autorskiego przez Wykonawcę projektu (bez dodatkowego wynagrodzenia) w zakresie obejmującym w szczególności: a) udzielanie wyjaśnień Zamawiającemu i wykonawcy robót budowlanych wątpliwości dotyczących projektu budowlanego – wykonawczego i zawartych w nim rozwiązań oraz ewentualnie uzupełnienia szczegółów dokumentacji projektowej, b) uzgodnienie z Zamawiającym i wykonawcą robót budowlanych możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do

przewidzianych w dokumentacji projektowej w odniesieniu do materiałów oraz rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych.

W/w umowie zapisano (§4 ust. 2 umowy) – „Ogólne wymagania Zamawiającego”;

-pkt. 6 „Dokumentacja projektowa powinna być spójna i skorygowana we wszystkich branżach, powinna zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalne, użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe
- pkt. 7 „ Wykonawca dokumentacji projektowej zobowiązany jest uzyskać własnym staraniem i na własny koszt, wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia oraz pozwolenia na budowę (zgłoszenia robót budowlanych).

- Aneks do umowy. W dniu 28.01.2020r. zwarto aneks nr 1 (do umowy nr WO.272.46A.2019_zawarta dn. 16 października 2019r.), w związku ze zmianą numeru rachunku bankowego Wykonawcy. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian. W imieniu Wykonawcy aneks podpisał p. Bartoś.

4.2.3. Projekt i jego zmiany

- Opracowanie przez podmiot: Firma Usługowa Wioleta Dobek Gutowiec, ul. Czerska 23, 90-642 Ryteł Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany 77-300 Człuchów m. Rychnowy 1b projektu budowlanego (branża budowlana) na „**Przebudowę i rozbudowę budynku Ośrodka Kultury w Czersku z częściową rozbiórką wraz z wew. instalacją wodociągową, kanalizacji sanitarnej, co, gazową, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, elektrycznej oraz zewn. instalacji kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, elektryczną (kat. IX). Inwestor Gmina Czersk, ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk.** Dokument opracowali:
 - projektant autor projektu/ branża Architektura/ mgr inż. arch. Tomasz Wolanin,
 - projektant spr. Projektu / branża Architektura / mgr inż. arch. Kamila Steinke - Libera
 - projektant koordynator: / branża Konstrukcja / mgr. Inż. Marcin Bartoś.
 - projekt spr. / branża Konstrukcja / mgr inż. Maciej Burglin
 - projektant / branża sanitarna / p. Daniel Wiśniewski,
 - projektant spr. / branża sanitarna / p. Sebastian Gwary
 - projektant / branża elektryczna / p. Rafał Kobierowski
 - projektant spr. / branża elektryczna / p. Karol Gołębiowski.Data opracowania projektu: **26.05.2020r.**

Z treści w/w dokumentu wynika, iż przedmiotem opracowania była: „Częściowa rozbiórka budynku jak w projekcie”. Projekt opracowano w oparciu o: a) zlecenie inwestora, b) mapę dla celów projektowych w skali 1:500, c) wizję lokalną i przeprowadzone pomiary, d) obowiązujące normy i przepisy, w tym techniczno – budowlane, e) Z treści projektu wynika (3.3.1 Fundamenty oraz 3.3.2 Ściany), iż *Budynek jest posadowiony na gruntach rodzimych, na ławach fundamentowych ceglano - kamiennych murowanych na zaprawie wapiennej. Ściany nadziemne murowane. Grubość ścian wewnętrznych wynosi ok. 40cm”, w części 3.4.1 „Izolacje” – termiczne - brak; natomiast przeciwwilgociowe - nie stwierdzono obecności izolacji przeciwwilgociowej. W części 3.4.2 „Posadzki” - W budynku występuje bardzo duże zawilgocenie. Posadzki wykonano jako betonowe.* W części projektu „EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU (str. 27) wynika, iż podstawą opracowania niniejszego projektu jest: Zlecenie inwestora ♣ Inwentaryzacja rysunkowa ♣ Projekt koncepcyjny ♣ **Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 02.02.2018r.** ♣ Obowiązujące normy i przepisy budowlane – konieczność opracowania ekspertyzy wynikała z wymagań §206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ♣ § 11 ust. 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie

szczególowego zakresu i formy projektu budowlanego. W części 1.3 „IDENTYFIKACJA BUDYNKU” ekspertyzy technicznej zapisano, cyt: „Budynek objęty zakresem niniejszego opracowania jest dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Ściany murowane z cegły na zaprawie. Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych. Układ ścian nośnych podłużny. Konstrukcja dachu – nienaruszona, pokrycie dachowe – nie nadające się do dalszego użytkowania, przeznaczone do wymiany. Podłoga na gruncie w większej części budynku nienaruszona, miejscowo zostanie wymieniona na nową, ze względu na miejscowe zużycie. Główne elementy konstrukcyjne budynku nienaruszone”. Z zapisów części 2 (pkt. 2.2) niniejszego dokumentu wynika: „Opis stanu technicznego” wynika, cyt: „W ramach oceny technicznej dokonano przeglądu ław fundamentowych, stropów oraz ścian budynku, a także oględzin budynku od zewnątrz. Główna konstrukcja budynku nienaruszona zdatna do przeprowadzenia projektowanej inwestycji. Rozbiórce podlega m.in. wejście do budynku, którego konstrukcja i warstwy wykończeniowe nie stwarzają możliwości dalszego użytkowania. Ponadto wskazane na rysunku ściany oraz elementy przeznaczone do rozbiórki wykazują symptomy znacznego zużycia. Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbiórka ma na celu dostosowanie istniejącego obiektu do potrzeb mieszkańców Czerska”. Z zapisów części pkt. 2.3 niniejszego dokumentu wynika: „W trakcie prac projektowych wykonano inwentaryzację obiektu, pomimo starań odzwierciedlenia rzeczywistych wymiarów oraz materiałów zastosowanych w obiekcie mogą wystąpić niezgodności ze stanem faktycznym. Jeżeli zostaną zauważone inne rozwiązania niż ujęto w dokumentacji projektowej prosi się o niezwłoczne zawiadomienie”.

- Protokół Zdawczo – odbiorczy na odbiór „kompletnego projektu budowlanego wraz z opiniami i uzgodnieniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę.
- Wydanie pozwolenia na budowę w dniu 26.08.2020r.

Ustalenia audytowe:

W zapisach projektu brak jakiegokolwiek wzmianki o ścianach drewnianych, jest tylko mowa o drewnianej konstrukcji dachu (str. 16 OPIS ZAKRESU I SPOSOBU PROW. ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH) *etap III: rozbiórka ścianek działowych, demontaż podsufitki i pokrycia dachu; ♣ etap IV: rozbiórka drewnianej konstrukcji dachu oraz ścian zewnętrznych i komina; ♣ etap V: demontaż podłóg, podsufitki; ♣ etap VI: rozbiórka części podziemnej budynku sposobem mechanicznym.*

- Przed ogłoszeniem przetargu na wykonanie inwestycji dokonano (25.02.2022r.) zmian w dokumentacji projektowej (nieistotnych). Zmiany dotyczą technologii i wyposażenia kuchni (z pełnej na cateringową). **Faktura vat nr 07/03/F/2022 z dnia 18.03.2022r. wystawiona przez Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś za „aktualizację dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbiórki budynku Domu Kultury w Czersku. Wartość brutto fv to kwota 13.530zł.**

MEBLE

- W dalszej kolejności opracowano wykaz mebli i wyposażenia – załącznik do przetargu na roboty budowlane z dostawami – dokument o nazwie „Opis przedmiotu zamówienia „Meble” – załącznik do SWZ – część 1 (szczegółowy opis mebli. FV nr 7/2022 wystawiona w dniu 18.03.2022r. przez firmę „Stolbet” – firma stolarska Stolbet Grzegorz Betkier za opracowanie dokumentacji przetargowej wyposażenia i umeblowania budynku Domu Kultury w Czersku. Wartość brutto fv to kwota 12.300zł. Wycena szacunkowa mebli opracowana przez G.Betkier(14.02.2022r.) to kwota 286.117,38zł.

Dodatkowe ustalenia audytowe

W toku prowadzonego audytu audytor wew. ustalił, iż Zamawiający Gmina Czersk posiadała (ale dopiero od m-ca: 10.2022r.) informacje, iż część budynku Gminnego Centrum Kultury w Czersku jest drewniana, po przyjęciu pierwotnego projektu - świadczą o tym następujące dowody: 1) sesja Rady Miejskiej w Czersku z dnia 25.10.2022r., na którym poruszana jest kwestia drewnianych ścian budynku będących w złym stanie technicznym, 2) publikacja na ten temat artykułów na stronach internetowych pod hasłem „Wizjalokalna.pl” z dni: 26.10.2022r.; 31. 10.2022r., 04.11.2022r., 06.09.2024r.

NADZÓR INWESTORSKI

- Umowa nr WZ.272.34.2022 zawarta w dniu 1 czerwca 2022r. w Czersku pomiędzy Gminą Czersk reprezentowaną przez Burmistrza Czerska – Przemysława Bieska – Talewskiego (Zamawiającego), a firmą „Biurowo Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś reprezentowanym przez Właściciela Marcina Bartosia zwanym „Wykonawcą”. Przedmiot umowy dotyczył: **Pełnienie nadzoru inwestorskiego nad „Inwestycją w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytle, budowę muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej”**. W umowie wskazany został termin wykonania umowy (§2) „Termin realizacji zamówienia do 14 miesięcy od dnia zawarcia umowy”.
- Aneks nr 1 (do umowy nr WZ.272.34.2022 zawartej w dniu 1 czerwca 2022r.) zawarty w dniu 03.07.2023r. z treści którego wynika, iż cyt: „ W związku z wydłużeniem terminu wykonania robót budowlanych objętych nadzorem przedłużeniu ulega termin realizacji umowy na pełnienie nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami (...) do dnia 15.12.2023r.

WYKONAWSTWO

- a) Kosztorys inwestorski (branża: architektura, konstrukcja, elektryczna, TP, sanitarna) – ogólna wartość kosztorysowa robót **5.637.365,67zł brutto**, w tym w branży budowlanej 3.316.365,20zł brutto – dokument opracowany w dniu 12.09.2020r. przez Biurowo Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś. W kosztorysie uwzględniono m.in. takie prace jak: (1) Roboty przygotowawcze: tyczenie fundamentów, (3) Piwnica / (3.1.1) Roboty rozbiórkowe/ *rozebranie murów z bloczków na zaprawie cementowo – wapiennej poniżej poziomu terenu, rozebranie posadzek z płytek ceramicznych*, (3.1.13) Roboty nowoprojektowane dotyczące Piwnicy to (...), *izolacje przeciwwilgociowe powierzchni pionowych z papy na lepiku na zimno - pierwsza warstwa oraz izolacje przeciwwilgociowe powłokowe pionowe wykonywane na zimno z past emulsyjnych asfaltowych rzadkich - pierwsza warstwa (...)*
- b) Wycena szacunkowa mebli dla Domu Kultury w Czersku (część 1) – dokument z dnia 14.02.2022r. - na łączną wartość **286.117,38zł**.
Razem kosztorysy inwestorskie opiewały na kwotę 5.637.365,67zł brutto + 286.117,38zł brutto za meble.

- „Opis przedmiotu zamówienia”: załącznik nr 8 do SWZ Inwestycja w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytle, budowę muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej” , dla pkt. 1 Przedmiot zamówienia: „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”. W dokumencie tym zakres zadania dla Domu Kultury w Czersku obejmował m.in.; Branża budowlana / Budynek: roboty rozbiórkowe, roboty ziemne, roboty nowoprojektowane / Piwnica/ Parter/ Piętro / Dach/ Stolarka / Elewacja / Wyposażenie/ Urządzenia Sanitarne. Projektant nie przewidział w dokumentacji projektowej (pierwotnej) żadnych prac związanych z izolacją fundamentów i ścian piwnicznych w istniejącym budynku - brak wskazania takich prac jak: fundamenty, ściany fundamentowe. Dla nowej części budynku projekt przewidywał prace związane z wykonaniem i izolacją fundamentów. W treści dokumentu „Opis przedmiotu zamówienia” wynika, iż Zamawiający także ujął w przedmiocie zamówienia: **I Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku / Wyposażenie i umeblowanie - szczegółowy opis stanowi Załącznik nr 1 do OPZ – wg wyceny łączna wartość miała wynieść 286.117,38zł brutto.**
- Kosztorys budowlany ofertowy (data opracowania: 22.03.2022r.) Przebudowa i rozbudowa budynku **Ośrodka Kultury w Czersku** z częściową rozbiórką wraz z wew. instalacją wodociągową, kanalizacją sanitarną, co, gazową, wentylacji grawitacyjnej i mech. elektryczną, teletechniczną oraz zew. inst. kanalizacji san. i deszczowej kat. IX. Wykonawca robót: Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska. Ogółem wartość kosztorysowa robót to: 3.824.236,17zł brutto (branża budowlana) + branża elektryczna: 653.053,46zł brutto, branża sanitarna 1722.513,13zł brutto oraz instalacje sanitarne (zewnątrzne) 72.659,62zł. Łącznie: **6.272.462,38zł** brutto., w tej kwocie zawiera się kwota wykazanych w/w przetargu mebli na kwotę 286.117,38zł.
- Informacja z otwarcia ofert (dokument z dnia 06.04.2022r.) z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane pod nazwą „Inwestycje w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytle, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej”. Otwarcie ofert nastąpiło w dniu 06.04.2022r. Oferty złożyły następujące podmioty:
 - Oferta nr 1 złożona przez: „Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska – oferowana cena to: 12.491.862,77zł brutto oraz
 - Oferta nr 2 złożona przez: KWK Construction Deweloper Sp. z o.o. – oferowana cena to: 15.689. 880zł brutto.
- Umowa nr WZ.272.22.2022 zawarta w dniu 4 maja 2022r. w Czersku pomiędzy Gminą Czersk reprezentowaną przez Burmistrza Czerska – Przemysława Bieska Talewskiego, przy kontrasygnacie skarbnika Gminy Czersk, a firmą: „Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska”. Przedmiot umowy dotyczył wykonania m.in. zadania pn.: **„Inwestycja w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytle, budowę muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej”**, w tym: Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”. Zadanie było realizowane przy dofinansowaniu w ramach RZĄDOWEGO FUNDUSZU „POLSKI ŁĄD”. W §2 umowy ustalony został termin wykonania umowy: do 14 dni od dnia podpisania umowy. W §9 umowy „Wynagrodzenie Wykonawcy” „strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości brutto: 12 491.862,77zł, w tym: „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku – **6.272.462,38zł**. W §4 umowy wskazany został termin wykonania umowy **do 14 miesięcy od dnia podpisania umowy.** Z zapisów umowy wynika (§1) „Szczegółowy opis przedmiotu umowy określał w szczególności: 1) dokumentacja projektowa, 2) szczegółowe specyfikacje techniczne.

- Aneks nr 1 do umowy nr WZ.272.22.2022 z dnia 04.05.2022 na wykonanie zadania pn.: Inwestycje w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu, budowę muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej , **zawarty w dniu 03.07.2023r.** w Czersku ustalający nowy termin wykonania umowy tj. do dnia 15.12.2023r.
- Aneks nr 2 do umowy nr WZ.272.22.2022 z dnia 04.05.2022r. na wykonanie zadania pn.: Inwestycje w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu. Zgodnie z zapisem §1 niniejszego aneksu m.in. „Zamawiający wprowadza rozwiązania zamiennie w dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbudowy domu kultury w Czersku oraz rozwiązania zamiennie dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku (...). W §9 ust. 1 umowy otrzymał nowe brzmienie: „Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości brutto 13.072.481,46zł. w tym: 1) Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku **6.839.164,63zł brutto**. W porównaniu z wynagrodzeniem pierwotnym wzrost wynagrodzenia dla Wykonawcy (dotyczy wyłącznie Domu Kultury w Czersku) wyniósł o kwotę **566.702,25zł**. Z zapisów załącznika do niniejszego aneksu (dokumentu) „Protokół konieczności”, wynika, iż Komisja stwierdziła wystąpienie konieczności wykonania robót zamiennych i zaniechanych w postaci: 1) rozwiązanie zamiennie w dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbudowy domu kultury w Czersku – zmiana konstrukcji budynku i wejścia głównego (+) 506.593,80zł brutto wg. kosztorysu zamiennego różnicowego; 2) rozwiązania zamiennie dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku – zmiana sposobu odprowadzania wód deszczowych i opadowych – kwota (+) **60.108,45zł** brutto wg kosztorysu robót zamiennych.
- Aneks nr 3 do umowy nr WZ.272.22.2022 z dnia 04.05.2022r. na wykonanie zadania pn.: Inwestycje w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu, budowę muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej , **zawarty w dniu 15.12.2023r.** w Czersku ustalający nowy termin wykonania umowy tj. do dnia 15.01.2024r. z powodów: „W związku z przedłużającym się terminem wykonania gestorów sieci podłączenia do instalacji gazowej i elektrycznej budynku domu kultury w Czersku, co uniemożliwia wykonywanie niektórych robót budowlanych oraz sprawdzeń instalacji wewnętrznych”.
- Aneks nr 4 do umowy nr WZ.272.22.2022 z dnia 04.05.2022r. na wykonanie zadania pn.: Inwestycje w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu, budowę muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej , **zawarty w dniu 20.12.2023r.** w Czersku w sprawie waloryzacji wynagrodzenia umownego. Strony ustaliły nowe wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości brutto: 13.446.981,46zł, w tym „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku – **7.035.092,78zł brutto**. Pozostałe warunki umowy pozostają bez zmian. Z treści protokołu wynika, iż: 1) Przebudowa i rozbudowa Domu Kultury w Czersku wyniesie 7.035.092,78zł brutto; 2) Rozbudowa i przebudowa Domu Kultury w Rytlu 3.351.069,29zł brutto, 3) Budowa muszli koncertowej w Czersku to 1.747.034,63zł brutto, 4) Przebudowa części budynku dworca kolejowego w Czersku to 1.313.784,76zł brutto. Łącznie to **13.446.981,46zł**. W porównaniu do wartości (aneks 2) wzrost wynagrodzenia dla Wykonawcy o kwotę 195.928,15zł.

ROBOTY DODATKOWE

- W oparciu o ustalenia protokołu konieczności z dnia 05.12.2023r. na podstawie art. 214 ust. 1 pkt. lit. a oraz pkt. 5 ustawy Prawo zamówień publicznych udzielono zamówienia z wolnej ręki. Umowa Nr WI.272.1.62.2023 zawarta **dnia 20 grudnia 2023r.** w Czersku pomiędzy Gminą Czersk, a Firmą Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska. Przedmiot umowy: „Inwestycje w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytle, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej, w zakresie domu Kultury w Czersku: a) zagospodarowanie terenu (palisady, kostka betonowa, gazony, schody, płytki chodnikowe, krawężniki uliczne (...)). W §6 umowy określone zostało wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie nieprzekraczającej **2.450.000zł brutto na podstawie kosztorysu powykonawczego**. W §2 umowy wskazany został termin realizacji zamówienia do dnia 29.02.2024r. Z umową związany jest protokół konieczności wykonania robót dodatkowych sporządzony w dniu 05.12.2023r. z treści którego wynika, iż Komisja stwierdziła konieczność wykonania robót dodatkowych m.in. dla GCK w Czersku w następującym zakresie: a) instalacje elektryczne dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku (oświetlenie dziedzińca, instalacje multimedialne, dodatkowe oświetlenie pomieszczeń obiektu (*brak wskazania kwoty*), b) dostawa i montaż kurtyn dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku (+270.866,87zł), c) dostawa i montaż wyposażenia sal w zabudowę meblową dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku (+306.196,20zł), d) dostawa i montaż widowni na sali widowiskowej: siedzisk, krzeseł itp. dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku (+) 198.433,44zł brutto, e) roboty budowlane – montażowe dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku, w szczególności wiata śmietnikowa (+) 24.600zł brutto, elementy drewniane sceny holu (+) 246.000zł brutto, konstrukcja zabudowy holu (+) 61.500zł brutto.

Dla celów audytowych przedłożono protokół konieczności wykonania robót dodatkowych oraz kosztorysy powykonawcze, z których wynika, iż w ramach prac dodatkowych miało zostać wykonane:

I. Dane z protokołu konieczności

Tabela nr 1

270 866,87	dostawa i montaż kurtyn	GCK w Czersku
306 196,20	wyposażenie sal i w zabudowę meblową	GCK w Czersku
198 433,44	dostawa i montaż na sali widowiskowej siedzisk i krzeseł	GCK w Czersku
24 600,00	wiata śmietnikowa	GCK w Czersku
246 000,00	elementy drewniane sceny i holu	GCK w Czersku
174.163.08zł	konstrukcja zabudowy holu	GCK w Czersku
12 300zł	Montaż tablicy pamiątkowej dla przebudowy i rozbudowy DK w Czersku	GCK w Czersku
1.119.896,51zł	RAZEM	GCK w Czersku

II. Dane z Kosztorysów powykonawczych.

- Instalacje elektryczne dla przebudowy i rozbudowy Domu Kultury w Czersku 369.000,05zł brutto.
- Dostawa i montaż kurtyn dla przebudowy i rozbudowy w Czersku: 270.866,87 brutto zł.
- Dostawa i montaż wyposażenia sal w zabudowę meblową dla przebudowy i rozbudowy GCK – 306.196,20zł brutto,
- Dostawa i montaż na sali widowiskowej siedzisk i krzeseł dla przebudowy i rozbudowy GCK – 198.433,44zł brutto.
- Roboty budowlano – montażowe dla przebudowy i rozbudowy GCK
 - a) wiata śmietnikowa 24.600zł brutto, b) elementy drewniane sceny i holu: 246.000zł brutto, c) zabudowa holu: 71.910,72zł brutto oraz 102.252,36zł brutto, łącznie 174.163.08zł brutto.
- Montaż tablicy pamiątkowej w GCK – 12.300zł brutto.
- Zagospodarowanie terenu 770.148,12zł.

ŁĄCZNIE: 2.371.712,71zł

Z wyjaśnień otrzymanych od p. Przemysława Blocha jak również w oparciu o przedłożoną dokumentację (protokół odbioru końcowego) wynika, iż zrezygnowano z zakupu i dostawy mebli na kwotę 86.494,00zł netto (106.387,62zł brutto). Należy zauważyć, iż Wykonawca otrzymał na realizację GCK w Czersku wynagrodzenie na łączną kwotę 2.058.918,51zł brutto a wykonał w/w pracę dodatkowe **na łączną kwotę 2.371.712,71zł brutto**, różnica wyniosła 312.794,20zł [2.371.712,71zł – 2.058.918,51zł], co oznacza iż Wykonawca wykonał pracę o wyższej wartości niż to wynikało z zawartej umowy.

PRZEDMIARY ROBÓT:

Dla celów audytowych udostępniono dokumenty stanowiące tzw. przedmiary robót dla inwestycji „Przebudowa i rozbudowa budynku Ośrodka Kultury w Czersku z częściową rozbiórką wraz z wew. instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, co, gazową, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, elektryczną, teletechniczną oraz zew. instalacją kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczną (kat. IX) w następujących branżach: budowlana, sanitarna, elektryczna / teletechniczna. W przedmiarze budowlanym uwzględniono między innymi: tyczenie fundamentów, rozebranie murów z bloczków na zaprawie cementowo-wapiennej poniżej poziomu terenu, ujęto kurtyny - 2kpl. w części roboty nowoprojektowane oraz ujęto rozebranie pokrycia dachowego z papy na deskowaniu na listwach wraz z rynnami i opierzeniem, rozebranie konstrukcji więźb dachowych prostych, uwzględniono również meble dla pierwszej koncepcji projektu. Nie ujęto natomiast takich pozycji jak: 2) dostawa i montaż siedzeń na sali widowiskowej, 3) elementy drewniane sceny i holu.; 4) konstrukcja zabudowy holu – te dodatkowe nakłady (koszty) związane z GCK w Czersku zostały ujęte w umowie na roboty dodatkowe, w związku ze zmianą koncepcji projektu dla inwestycji.

PROJEKT ZAMIĘNNY

Projekt został opracowany przez Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany – Firma Usługowa Wioleta Dobek, Gutowiec, ul. Czerska 23, 90-642 Rytel projekt zamienny. Zmiana do zatwierdzonego projektu budowlanego objętego decyzją o pozwolenie na budowę AB.6740.1.613.2020 z dnia 26 sierpnia 2020r. Data opracowania projektu: 12.04.2023r. Dokument opracowali:

- projektant – branża: Architektura: mgr .inż arch. Tomasz Wolanin
- projektant spr. – branża Architektura: mgr. Inż. Kamila Ster

Zgodnie z zapisami niniejszego projektu (str.7) „Kwalifikacje Zamierzonego Odstąpienia” / Informacje dotyczące odstąpienia: „*W trakcie wykonywania robót budowlanych Inwestor podjął decyzje o odstąpieniu od zatwierdzonego projektu budowlanego i warunków pozwolenia na budowę. Planowane zmiany obejmują: 1) Zmiana projektu zagospodarowania działki; likwidacja schodów zewnętrznych, zmiana miejsca usytuowania separatora z wewnątrz budynku na zewnątrz, 2) zmiana projektu architektoniczno – budowlanego, przebudowa ścianek działowych i pomieszczenia, zwiększenie powierzchni użytkowej.* Kwalifikacja zamierzonego odstąpienia: *Zgodnie z art. 36a – ustawy Prawo Budowlane: Istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstąpienie w zakresie wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%, powoduje iż należy wykonać projekt budowlany, przedstawiający istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego.*

Za wykonanie w/w projektu Wykonawca (Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Anna Bartoś, Rychnowy 1b, 77-300 Człuchów otrzymał wynagrodzenie w wysokości **54.000zł brutto** – FV Nr 03/04/F/2024 z datą sprzedaży 10.04.2024r.

PROTOKOŁY KOŃCOWE

- 1) Protokół z rozpoczęcia czynności odbioru końcowego zadania „Inwestycja w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej” spisany w dniu 29 stycznia 2024r. Skład Komisji: (Inwestor - p.Przemysław Bloch - Naczelnik Wydziału Inwestycji i Infrastruktury, przy udziale: p. Marcin Bartoś – inspektor nadzoru, p. Daniel Wiśniewski – inspektor nadzoru, p. Tadeusz Grubiński – inspektor nadzoru, natomiast ze strony Wykonawcy robót: p. Artur Miesikowski – przedstawiciel Wykonawcy oraz p. Leszek Wysokiński – Kierownik Budowy. Zgodnie z treścią umowy: przedmiotem odbioru końcowego stanowiła inwestycja o wartości **13.446.981,46zł.** zwiększona o roboty dodatkowe o wartości **2.450.000zł.** Komisja uznała, iż cyt: „*Z uwagi na zakres zadania wymagane jest dokonanie faktycznej weryfikacji przez Komisję przedmiotu odbioru, co wymaga czasu*”, w związku z czym komisja przerwała odbiór do dnia 29 lutego 2024r. Do protokołu załączono tabele – protokół nr 2/2022/2023/2024 z podliczenia którego wynika, iż „Wartość robót wykonanych od początku roku budowy wyniosła” łącznie 13.446.981,46zł – bez podziału na Dom Kultury w Czersku oraz Dom Kultury w Rytlu (stopień zaawansowania to 100%).
- 2) Protokół z odbioru końcowego (spisany w dniu 29 lutego 2024r.). Z realizacji zadania „Inwestycja w kulturę poprzez modernizację budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej”. Skład Komisji: (Inwestor - p. Przemysław Bloch - Naczelnik Wydziału Inwestycji i Infrastruktury, przy udziale: p. Marcin Bartoś – inspektor nadzoru, p. Daniel Wiśniewski – inspektor nadzoru, p. Tadeusz Grubiński – inspektor nadzoru, natomiast ze strony Wykonawcy robót: p. Artur Miesikowski – przedstawiciel Wykonawcy oraz p. Leszek Wysokiński – Kierownik Budowy. Zgodnie z treścią umowy: przedmiotem odbioru końcowego stanowiła inwestycja o wartości **13.446.981,46zł.** zwiększona o roboty dodatkowe o wartości **2.450.000zł.** Z treści protokołu wynika, iż roboty wykonane zostały w terminie, cyt: od 09.05.2022r. do 15.01.2024r. co jest zgodne z zapisami aneksu nr 3. Do protokołu załączono tabele – protokół nr 3/2022/2023/2024 – z podliczenia którego wynika, iż „Wartość robót wykonanych od początku roku budowy wyniosła łącznie 15.896.981,46zł – bez podziału na Dom Kultury w Czersku

oraz Dom Kultury w Rytlu (stopień zaawansowania to 100%). Z zapisów protokołu końcowego wynika, iż łączna wartość nakładów na GCK w Czersku wyniosła: **7.393.505,36zł netto plus 23% podatek vat 1.700.506,23zł**, co daje **9.094.011,59zł brutto** - to jest łączna ostateczna wartość wykonanej inwestycji przez Wykonawcę. Z wyliczenia wynika [7035.092,78zł brutto– 9.094.011,29zł brutto] = 2.058.918,51zł brutto tj. kwota którą dodatkowo otrzymał Wykonawca.

EKSPERTYZA

W toku prowadzonego audytu przekazano audytorowi pismo Burmistrza Czerska z dnia 24.01.2024r. (Nr WI.7013.1.16.2024) skierowane do p. Zenona Konefki – radnego gminy Czersk o następującej treści, cyt: „Odpowiadając na wniosek z dnia 11 stycznia br. przesyłam w załączeniu dodatkową ekspertyzę techniczną dotyczącą realizacji inwestycji związanej z „Przebudową i rozbudową budynku Domu Kultury w Czersku”. Przekazany dokument o nazwie „Dodatkowa Ekspertyza Techniczna”. Z treści tego dokumentu wynika, cyt:

- W dniu 05.10.2022r. Wykonawca wystąpił -zawiadomił o potrzebie zwołania narady w związku ze złym stanem budynku istniejącego.
- Podczas rozbiórek stwierdzono, iż od dnia 20.09.2022r. Wykonawca prowadził prace rozbiórkowe na części budynku. Podczas wykonania rozbiórek okazało się, że w trakcie eksploatacji budynku zostały dokonane przebudowy, które nie były wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, tj. nowe otwory drzwi gdzie zostały powycinane belki drewniane ścian, bez ich odtworzenia lub wzmocnienia części ściany,
- Przy dalszych odkrywkach stwierdzono, że część belek drewnianych stropu dachu i ścian uległy zwęgleniu podczas pożaru w przeszłości jak również wiele elementów drewnianych uległo korozji
- Po zapoznaniu się z przedstawionymi dokumentami, wizją lokalną i przeprowadzoną naradą, stwierdzono, że istniejąca, drewniana część budynku nie nadaje się do przeprowadzenia przebudowy.
- Należy rozebrać drewnianą część budynku (...)
- Projektant wyraził zgodę na wprowadzenie przedmiotowej zmiany przy zachowaniu gabarytów obiektu zgodnych z pozwoleniem na budowę

„Dodatkowa Ekspertyza Techniczna” stanowi integralną część z dalszą częścią dokumentu o nazwie „EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU” – z treści tej części dokumentu wynika, iż podstawą opracowania była wizja lokalna przeprowadzona w dniu 15.11.2022r. po wykonaniu rozbiórki części nadziemnej budynku [Niniejsza ekspertyza została opracowana w dniu 15.11.2022r. w branży „Konstrukcja” przez p. Marcina Bartosia - „Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany”. W treści dokumentu wynika, cyt: **W ramach oceny technicznej dokonano przeglądu głównej konstrukcji budynku: ław fundamentowych, stropu nad piwnicą oraz ścian piwnicy, a także oględzin od zewnątrz. Konstrukcja fundamentów i piwnicy nienaruszona zdalna do przeprowadzenia projektowanej inwestycji. Układ nośny ścian oraz obciążanie na ściany piwnic bez zmian względem projektu pierwotnego. W części tego dokumentu „WNIOSKI I ZALECENIA ZAPISANO”, cyt: **Na podstawie oceny stanu technicznego i analizy wpływu planowanej inwestycji na konstrukcję obiektu stwierdza się, iż ISTNIEJĄCE FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNICY I STROP NAD PIWNICĄ, NADAJĄ SIĘ DO PRZEPROWADZENIA PLANOWANEJ INWESTYCJI** - dokument podpisał z datą 15.11.2022r. p. Marcin Bartoś.**

UROCZYSTE OTWARCIE ZMODERNIZOWANEGO DOMU KULTURY IM. JERZEGO WARCZAKA W CZERSKU OBYŁO SIĘ W DNIU 16.02.2024r.

PISMA I OPINIE

Dla celów audytowych przedłożono także dokumentację:

- Opinie wydana przez firmę „Remmers” z 09/05/2025r. proponujące wykonanie izolacji piwnic od strony wewnętrznej.
- Pismo Gminy Czersk z dnia 15.11.2024r. (nr WI.7013.1.383.2024) skierowane do kierownika budowy, projektanta i Inspektora Nadzoru w celu złożenia wyjaśnień w związku z ujawnionymi wadami w postaci licznych pęknięć ścian oraz pęknięciami w posadzce pod ścianą wraz z dokumentacją zdjęciową.
- Pismo z dnia 27.11.2024r. p. Marcina Bartosia (projektanta i zarówno Inspektora Nadzoru) odpowiadające na wezwanie Burmistrza Czerska z dnia 15.11.2024r. odn. złożenia wezwania do złożenia wyjaśnień ((nr WI.7013.1.383.2024).
- Pismo z dnia 26.11.2024r. wystosowane przez Usługi Ogólnobudowlane p. Justynę Mieścikowską odpowiadająca na wezwanie do złożenia wyjaśnień. Ze złożonych wyjaśnień wynika m.in., iż „zakres zleconych robót nie obejmował wykonania izolacji ścian fundamentowych”.
- Opinia wydana w lutym 2025r. przez p. Rafała Petelskiego rzeczoznawcę w zakresie konstrukcyjno – budowlanym „Opinia na okoliczność określenia przyczyn zawilgocenia ścian piwnicznych oraz spękań ścian nadziemna budynku Domu Kultury w Czersku, sposobu usunięcia tych wad oraz określenia odpowiedzialności za ich powstanie”
- Dokumentacja pomiarów geodezyjnych inż. Marciń Świąder – geodeta uprawniony. Rodzaj roboty: przemieszczenia pionowe: pomiar „0” (data wykonania: 04.02.2025r.), pomiar „1” (data wykonania: 08.04.2025r.)
- Opinia geotechniczna sporządzona przez mgr Jacka Bukowskiego geologa (nr uprawnień VII-1331) sporządzona w październiku 2024r. dla potrzeb rozpoznania warunków gruntowo – wodnych w rejonie Dom Kultury w Czersku.
- Pismo skierowane przez p.o Małgorzatę Skwarek (dyrektora GCK) do Burmistrza Czerska w sprawie zgłoszenia wad, między innymi w sprawie awarii nawiewów / wentylacji – brak zamontowania sterowników wentylacji, przecieku wentylacji.
- Firma „AOI” – Agencja Obsługi Inwestycji (podwykonawca wykonania wentylacji) w dniu 10.06.2025r. przesłała do Urzędu Miejskiego w Czersku notatkę ze spotkania w dniu 05.06.2025r. - spotkania z udziałem Burmistrza Czerska. Podczas spotkania ustalono m.in. Wykonawca „AOI” przedstawi ofertę na zmianę sposobu sterowania centralą tzn. likwidacja sterowania za pomocą wifi, co rzeczywiście zostało zrealizowane.
- Pismo „Wezwanie do usunięcia usterek” z dnia 12.06.2025r. (WI.7013.1.282.2025) skierowane przez Urząd Miejski Czersk do p. Justyny Ogólnobudowlane i Handel, ul. ks. Zawadzińskiego, ul. ks. Zawadzińskiego 14, 89-651 Gotelp w sprawie usunięcia usterek (wg wyszczególnienia – łącznie 40 pozycji). Wyznaczony został przez p. Burmistrza termin 18 czerwca do przeprowadzenia oględzin Domu Kultury w Czersku w zakresie ujawnionych wad.
- Pismo z dnia 18.07.2025r. skierowane przez Urząd Miejski Czersk (do podmiotu: Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska Odry, ul. Ks. Zawadzińskiego 14 89-651 Gotelp w sprawie niezwłocznego ustosunkowania się do wykazanych w nim ujawnionych wad i usterek w budynku Domu Kultury w Czersku i przedstawienie technologii oraz terminu wykonania wszelkich prac naprawczych.
- Pismo z dnia 30.07.2025r. skierowane przez Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska Odry, ul. Ks. Zawadzińskiego 14 89-651 Gotelp do Burmistrza Czerska (dotyczy: WI.7013.1.282.2025) odpowiadające na wezwanie /

ustosunkowanie się do ujawnionych wad i usterek w budynku Domu Kultury w Czersku. Z treści wynika, iż: 1) ustalono zakres prac związanych z usunięciem usterek oraz termin przeprowadzenia prac naprawczych (wrzesień – październik 2025r.), w dalszej kolejności, cyt: „Zawilgocenie ścian nie jest wynikiem naszego zaniedbania czy złe wykonania zleconych nam robót budowlanych. Zawilgocenia są efektem braku wykonania izolacji ścian fundamentowych (...). Projekt nie obejmował w swym zakresie izolacji ścian fundamentowych. Wentylacja jest prawidłowo wykonana zgodnie z projektem, sterowanie wentylacji może być wykonane na podstawie dodatkowego zlecenia wg. Uzgodnień na spotkaniu z p. Burmistrzem.

- Pismo (Wezwanie) (Nr WI. 7013.1.282.2025) z dnia 21.08.2025r. podpisane przez Burmistrza Czerska skierowane do Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Marcin Bartoś dotyczące zajęcia stanowiska w sprawie (zakresie) usterek i wad, do których wykonawca nie poczuwa się do odpowiedzialności „sprawa dotyczy w szczególności zawilgocenia ścian piwnicznych z powodu braku odpowiedniej izolacji oraz funkcjonowania systemu wentylacji w budynku – brak możliwości manualnego sterowania systemem oraz ciągłe jego działanie w pomieszczeniach kuchennych”.
- Odpowiedz na powyższe pismo przez projektanta (inspektora nadzoru) Biura Projektowego i Nadzoru Budowlanego p. Marcina Bartosia. Z treści którego wynika, iż: cyt: W opinii p. M.Bartosia: „Na podstawie nowej koncepcji, z uwzględnieniem wykorzystania dodatkowych pomieszczeń piwnicznych, wykonano nowe tynki, posadzki i ogrzewanie podłogowe aby pomieszczenia mogły służyć jako dodatkowy magazyn. Gdy skuto i wszystkie posadzki i tynki nie było czegokolwiek wskazującego na pojawienie się wody czy wilgoci. Ściany i stropy były suche. Na tej podstawie podjęto decyzje, że budynku nie trzeba odkopać oraz nie trzeba wykonywać dodatkowej izolacji – wystarczy wykonać remont pomieszczeń. W drugiej kwestii (temat związany z systemem wentylacji w budynku), w opinii p. M.Bartosia, cyt:” (...) pomieszczenie kuchenne zostało zaprojektowane i wykonane na budowie zgodnie ze zleceniem zamawiającego. W opinii p. M.Bartosia, cyt: „Kuchnia , jak każde pomieszczenie musi być ciągle wentylowane. Dodatkowo musi posiadać okap, który projektuje się, aby współpracował z wentylacją w kuchni (...). Nie może być sytuacji, że wentylacje w kuchni można całkowicie wyłączyć, ze względu na oszczędności (jak jest nieużytkowana), można jedynie ograniczyć ilość wymiany powietrza i sterowniki pozwalają na to”. W opinii audytora kwestia wymogu ciągłego funkcjonowania wentylacji wymaga odrębnej opinii rzeczoznawcy danej branży.

Ustalenia rzeczoznawcy:

Z opinii wydanej w lutym 2025r. przez p. Rafała Petelskiego rzeczoznawcę w zakresie konstrukcyjno – budowlanym wynika, iż: przyczynami powstania rys i pęknięć ścian budynku są między innymi: a) skurcze twardniejącego tynku po zakończeniu procesu wiązania zaprawy, o czym świadczy charakterystyczny, nieregularny układ przebiegu tych zarysowań przypominający wyglądem „pajęczynę”, b) nadmierne zawilgocenie ścian nad posadzką, co związane jest z podciąganiem kapilarnym wilgoci z gruntu przy braku skutecznej izolacji przeciwwilgociowej ścian zewnętrznych, c) zwiększone osiadanie części budynku posadowionej na nowym fundamencie żelbetowym, gdzie przyrost osiadań w czasie będzie większy w stosunku do innej części tego obiektu zlokalizowanej na starym fundamencie kamiennym, gdzie zjawisko to się już ustabilizowało.

W odniesieniu do zawilgoconych przegród budowlanych pomieszczeń piwnicznych rzeczoznawca stwierdził, iż występująca tam wilgoć związana jest z brakiem izolacji przeciwwilgociowej (poziomej i pionowej) istniejących fundamentów oraz spływaniem wód opadowych po stropie gruntów rodzimych spoistych (trudno przepuszczalnych) w kierunku ścian fundamentowych. Ustalono, iż istniejące ściany fundamentowe po ich odkopaniu na potrzeby prowadzonej inwestycji, w tym inwentaryzacji technicznej stanu istniejącego, obsypane zostały następnie gruntem niespoistym (dobrze przepuszczalnym), a nie rodzimym, co tłumaczy brak wcześniejszych zawilgoceń tych ścian (...).

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

W toku prowadzonego audytu wew. przedłożono następujące dokumenty księgowe dokumentujące poniesione dodatkowe koszty:

- FV Nr 01/04/2024 z dnia 03.04.2024r. wystawiona przez Sprzedawcę „Planer Autorska Pracownia Architektury Wiesław Redzimski, ul. Mickiewicza 9, 80-425 Gdańsk za wykonanie usługi: „Opracowanie projektów aranżacji wnętrz i zagospodarowania terenu dla obiektów realizowanych w ramach zadania „Inwestycje w Kulturę oraz pełnienie nadzoru architektonicznego. Wystawiona została w/w fv na kwotę **76.260zł brutto**.
- Rachunek nr 2/02/2025 z dnia 07.02.2025r. wystawiony przez „ANBUD” Petelski Rafał dotyczący wydania „Opinia na okoliczność określenia przyczyn zawilgocenia ścian piwnicznych oraz spękań ścian nadziemna budynku Domu Kultury w Czersku, sposobu usunięcia tych wad oraz określenia odpowiedzialności za ich powstanie”. Koszt brutto: **8000,00zł**.
- FV Nr 1/2/2025 z dnia 07.02.2025r. wystawiona przez Usługi Geodezyjne Marcin Świąder na realizację usługi „Pomiar reperów na budynku „Dom Kultury” Czersk ul. Szkolna 11, pomiar „0” + operat. Koszt brutto: **5.904,00zł**.
- FV Nr 7/4/2025 z dnia 15.04.2025r. wystawiona przez Usługi Geodezyjne Marcin Świąder na realizację usługi „Pomiar reperów na budynku „Dom Kultury” Czersk ul. Szkolna 11, pomiar „1” + operat. Koszt brutto: **3.690,00zł**

W odpowiedzi na prośbę audytora wew., księgowość Urzędu Miejskiego w Czersku przekazała (w dniu 05.09.2025r.) dla celów audytowych dokumenty księgowe (faktury, rachunki) dokumentujące wydatki związane z realizowaną inwestycją: „Przebudową i rozbudową budynku Domu Kultury w Czersku” – tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	faktura vat	data wystawienia faktury vat	Wystawca	przedmiot zakupu	wartość brutto fv	Wydatki (brutto) dotyczące DK Czersk
1.	FV Nr 1/08/2019	15.08.2019	Planer Autorska Pracownia Architektury Wiesław Redzimski, Gdańsk	Wykonanie koncepcji architektonicznej przebudowy Ośrodka Kultury w Czersku	10 086,00 zł	10 086,00 zł
2.	Rachunek nr 02/2020	15.09.2020	Firma Usługowa Wioleta Dobek, Gutowiec	Przebudowa i rozbudowa Ośrodka Kultury w Czersku z częściową rozbiórką zgodnie z umową nr WO.272.46A.2019 z dnia 16.10.2019	49 000 zł	49 000 zł

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

3.	Faktura nr 2/12/2022	28.12.2022	P.U.H. DT-Dariusz Kaszubowski	Przygotowanie dokumentacji do wniosku o dofinansowanie ze środków programu "Polski Ład dla Kultury"	5 700 zł	Część ¼ tj. 1.425,00zł
4.	Faktura nr 07/03/F/2022	18.03.2022	Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Marcin Bartoś, NIP: 555-182-28-93	Aktualizacja dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbudowy budynku Domu Kultury w Czersku	13 530 zł	13 530 zł
5.	Faktura nr 7/2022	18.03.2022	Firma Stolarska "Stolbet" Grzegorz Betkier	Opracowanie dokumentacji przetargowej wyposażenia i umebłowania budynku	12 300 zł	12 300 zł
6.	Faktura nr 32/2022	09.05.2022	Pracownia Reklamy Daria Kiedrowska, Czersk	Wykonanie tablic unijnych	1 918,80 zł	¼ z 1918,80zł 479,70zł
7.	Faktura nr 1/02/2023	01.02.2023	P.U.H. DT-Dariusz Kaszubowski	Przygotowanie dokumentacji do wniosku o dofinansowanie ze środków programu "Polski Ład dla Kultury"	5 000 zł	Część ¼ tj. 1250zł
8a	Faktura nr 02/04/F/2023	03.04.2023	Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Marcin Bartoś	Pełnienie nadzoru inwestorskiego zgodnie z umową WZ.272.34.2022 z dnia 01.06.2022	30 739,39 zł	---
8b	Faktura nr 04/03/F/2024	18.03.2024	Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Marcin Bartoś, NIP: 555-182-28-93	Pełnienie nadzoru inwestorskiego zgodnie z umową WZ.272.34.2022 z dnia 01.06.2023	30 760,61 zł	----

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

8 razem	Nadzór obejmował 4 obiekty. Procentowy udział kosztów budowlanych dla danego obiektu w całości inwestycji dla DK Czersk wyniósł:				35.683,73zł	35.683,73zł
9.	Faktura nr 3/01/2023	23.01.2023	4 000 zł	Przygotowanie dokumentacji do wniosku o dofinansowanie ze środków programu "Polski Ład dla Kultury"	4 000 zł	Część ¼ tj. 1000zł
10.	Faktura vat nr 7/02/2023	03.02.2023	SPR Polska Sp. z o.o., Czersk	Demontaż instalacji fotowoltaicznej	4 305 zł	4 305 zł
11.	Faktura vat nr 8/02/2023	16.08.2023	SPR Polska Sp. z o.o., Czersk	Montaż instalacji fotowoltaicznej	12 201,60 zł	12 201,60 zł
12.	Faktura vat nr 25/2023	31.03.2023	Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska	Inwestycja w kulturę - zgodnie z umową WZ.272.22.2022 - faktura częściowa	6 243 776,47 zł	----
13.	Faktura pro forma nr 103/11/2023	16.12.2023	Polmaszt Karol Reclaf	maszt 9m zamek oraz koszt transportu	1 980,30 zł	1 980,30 zł
14.	Faktura vat nr FV 796/12/2023	19.12.2023	Seblina Sebastian Pięta	gabłota oraz koszt wysyłki	2 120 zł	2 120 zł
15.	Faktura vat nr 814/2023	12.12.2023	Firma "Strażak" Ryszard Stomiński	usługa ppoż	2 337 zł	2 337 zł
16.	Faktura nr DP1201401	15.05.2023	Deloitte Doradztwo Podatkowe Warszawa	usługi doradztwa prawnego - podatkowego od wydatków inwestycyjnych DK w Rytle i DK w Czersku	73 227,39 zł	¼ z 73.227,39zł 18.306,85zł
17.	Faktura nr DP1213295	20.12.2023	Deloitte Doradztwo Podatkowe Warszawa	usługi doradztwa prawnego - podatkowego od wydatków inwestycyjnych DK w Rytle i DK w Czersku	9 328,00 zł	¼ z 9 328,00zł 2.332,00zł
18.	Decyzja nr 53/NZ/24	14.02.2024	Państwowy Powiatowy Inspektor	opłata za przeprowadzenie kontroli i wydania	484,20 zł	

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

			Sanitarny w Chojnicach	opinii		484,20zł
19.	Faktura nr 01/04/2024	03.04.2024	Planer Autorska Pracownia Architektury Wiesław Redzimski, Gdańsk	Opracowanie projektu aranżacji wnętrz i zagospodarowania terenu.	76 260 zł	76 260 zł
20.	Faktura vat nr FV 1/12/2024	12.12.2024	Agencja Obsługi Inwestycji, Gdańsk	umowa nr WI.272.1.57.2024 dotyczy: Montażu chłodnicy i agregatu freonowego do schładzania nawiewanego powietrza do centrali NW2”	35 141,10 zł	35 141,10 zł
21.	Faktura nr 2/2024	11.01.2024	Renia - Krystyna Kuklińska, Czersk	zastony, szyny	2 365 zł	2 365 zł
22.	Faktura nr 03/04/F/2024	10.04.2024	Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Anna Bartoś, NIP: 555-187-72-85	Aktualizacja dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbudowy budynku Domu Kultury w Czersku	54 000 zł	54 000 zł
23.	Faktura nr FV 3/2024/02	22.02.2024	DJP Dawid Prochowski	Wykonanie projektu dwóch tablic informacyjnych	500 zł	250,00zł 1/2z500zł
24.	Faktura nr 4/1/2024	09.01.2024	Agencja Reklamowo - Wydawnicza INGRAF	Wydruk UV - Tapeta Dom Kultury	7 269,30 zł	7 269,30 zł
25.	Faktura nr 4/2024	15.01.2024	P.P,U.H "Wabet" Czersk	studnia kablowa SK-1	658,05 zł	658,05 zł
26.	Faktura nr 5/2/2024/SPK T	22.02.2024	Firma Walewski Sp. z o.o., Puławy	cyfra samoprzylepna do drzwi	2 099,99 zł	2 099,99 zł
27.	Faktura vat nr 9/8/2024	27.08.2024	Kozaksystem Patryk Kozak, Świecie	wykonanie analizy akustyki Sali widowiskowej	8 241,00 zł	8 241,00 zł
28.	Faktura nr 14/POD/03/2024	27.03.2024	BSC System sp. z o.o. Warszawa	Elementy okotowania	4 357,10 zł	4 357,10 zł

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

29.	Faktura nr 15/2024	15.03.2024	Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska	Inwestycja w kulturę - zgodnie z umową WZ.272.22.2022 + aneksy 1,2,3,4 - modernizacja budynków DK w Czersku, Rytlu, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej muszli koncertowej	7 203 204,99 zł	Zgodnie z protokołem odbioru - DK w Czersku Łącznie - poniżej
30.	Faktura nr 16/2024	29.03.2024	Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska	Inwestycja w kulturę - zgodnie z umową WZ.272.22.2022-roboty dodatkowebudynków w DK w Czersku, Rytlu, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej muszli koncertowej	2 450 000 zł	Zgodnie z protokołem odbioru - DK w Czersku Łącznie 9.094.011,59zł
31.	Faktura nr FV19/3/2024	08.03.2024	RDB Technics Sp. z o.o.Gdańsk	Grawerowana tablica informacyjna -3szt.	455,10 zł	455,10 zł
32.	Faktura nr 20/2024	08.10.2024	Obsługa Klientów - Kazimierz Sękowski	Przebrojenie kuchenki	246 zł	246 zł
33.	Faktura nr FS 45/MAG/2024	31.01.2024	B.B. Budownictwo, Czersk	Krata Pomostowa	255 zł	255 zł
34.	Faktura nr 59/1/2024	30.01.2024	RDB Technics Sp. z o.o.Gdańsk	Grawerowana tablica informacyjna - 14szt.	766,29 zł	766,29 zł
35.	Faktura FS 66/2024	12.02.2024	Firma Handlowa Sigma, Czersk	identyfikator klucza	216 zł	216,00 zł
36.	Faktura nr 100/5/2024	15.04.2024	Altel - Zakład Teletechniki, Czersk	Wykonanie instalacji alarmowej	30 000 zł	30 000 zł
37.	Faktura nr 107/2024	12.02.2024	Firma Strażak, Chojnice	montaż gaśnic i znaków	3 998,73 zł	3 998,73 zł
38.	Faktura nr 133/5/2024	21.05.2024	Altel - Zakład Teletechniki, Czersk	wykonanie instalacji monitoringu wew. i zewn.	28 037 zł	28 037 zł
39.	Faktura nr 188/K/2024	14.02.2024	Firma Handlowo - Usługowa "SAW"	Zakup koszy na śmieci w ilości 8szt.	1 158 zł	

Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku

			Wojciech Stomiński			1 158 zł
40.	Faktura nr 255/K/2024	20.02.2024	Firma Handlowo - Usługowa "SAW" Wojciech Stomiński	zakup telewizora Samsung oraz uchwyt ściennego	3 618 zł	3 618 zł
41.	Faktura nr 8111464694	11.01.2024	Polska Spółka Gazownicza	Opłata za przyłączenie do sieci gazowniczej	2 550,64 zł	2 550,64 zł
42.	Faktura nr A1/3/2024	19.03.2024	Konserwacja Zabytków - Bartosz Paradowski	konserwacja i renowacja zabytkowego kominka	7 935 zł	7 935 zł
43.	Faktura nr DP-1228133	27.08.2024	Deloitte Doradztwo Podatkowe Warszawa	Usługi doradztwa prawno - podatkowego DK w Rytlu i DK w Czersku	38 317,99 zł	^{1/4 z 38. 317,99zł} 9579,50zł
44.	Faktura nr FA/89/2024	21.02.2024	ZPUH Piotr Catus, Częstochowa	zakup i transport stojaka na rowery	1 611,30 zł	1 611,30 zł
45.	Faktura nr S/8/10/2024	31.10.2024	Geokom Jacek Bukowski	Usługi geologiczne - opinia geotechniczna	3 136,50 zł	3 136,50 zł
46.	Rachunek nr R47352/2023	22.12.2023	Urząd Dozoru Technicznego Warszawa	Badanie urządzenia	368,53 zł	368,53 zł

OPINIA AUDYTOWA

Na podstawie analizy udostępnionej dokumentacji, biorąc również pod uwagę stanowisko rzeczoznawcy wyrażone w opinii z lutego 2025r., audytor wew. stwierdza, iż osobą / podmiotem odpowiedzialnym za zawilgocenie pomieszczeń piwnicznych **jest projektant, który w ramach opracowania projektowego (dokumentacji architektoniczno – budowlanej) nie przewidział izolacji starych fundamentów kamiennych i ścian piwnicznych przed napływem wód gruntowych (w wyniku podciągania kapilarnego) i opadowych spływających po stropie słabo przepuszczalnych gruntów spoistych – pyłów piaszczystych opisanych w opinii p. Jacka Bukowskiego jako warstwa geotechniczna.** Potwierdza to również stanowisko wykonawcy obiektu wyrażone w piśmie z dnia 26.11.2024r. gdzie stwierdzono, cyt: „Zakres zleconych robót nie obejmował wykonania izolacji ścian fundamentowych”, jak i samego projektanta mgr inż. Marcina Bartosia przedstawione w piśmie z dnia 27.11.2024r. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2025 poz. 418) do podstawowych obowiązków projektanta należy m.in.: *opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami*

określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W nawiązaniu do w/w art. 20 ust. 1 Prawo budowlane należy wskazać, iż do wspomnianych powyżej przepisów techniczno – budowlanych, w kontekście stwierdzonych wad (zawilgocenia ścian piwnicznych) budynku Domu Kultury należą także zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2022 poz. 1225)

- §309 Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku (...) pkt. 6 występowania wilgoci w elementach budowlanych lub na ich powierzchniach;

- §315 Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby opady atmosferyczne, woda w gruncie i na jego powierzchni, woda użytkowana w budynku oraz para wodna w powietrzu w tym budynku nie powodowały zagrożenia zdrowia i higieny użytkownika;

- §316 Budynek posadowiony na gruncie, na którym poziom wód gruntowych może powodować przenikanie wody do pomieszczeń, należy zabezpieczyć za pomocą drenażu zewnętrznego lub w inny sposób przed infiltracją wody do wnętrza oraz zawilgoceniem. Ukształtowanie terenu wokół budynku powinno zapewniać swobodny spływ wody opadowej od budynku.

- §317 Ściany piwnic budynku oraz stykające się z gruntem inne elementy budynku, wykonane z materiałów podciągających wodę kapilarnie, powinny być zabezpieczone odpowiednią izolacją przeciwwilgociową.

- §318 . Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych i ich uszczelnienie powinny uniemożliwiać przenikanie wody opadowej do wnętrza budynków.

Mając powyższe na uwadze audytor wew. stwierdza naruszenie zarówno przez projektanta jak również przez inspektora nadzoru inwestorskiego następujących zapisów rozporządzenia warunków technicznych/: §309, §315, §316 ust. 1 i 2, §317 ust. 1 oraz §318.

Należy również wskazać na naruszenie zapisów art. 5 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym: *Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie (...), b) usuwania ścieków, wody opadowej i opadów;*

Na podstawie ustaleń audytowych audytor wew. stwierdza, iż po stronie Inwestora (Gminy Czersk) również wystąpiły nieprawidłowości w procesie przygotowania i prowadzenia procesu inwestycyjnego realizacji zadania o nazwie „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”. W opinii audytora wew. stwierdzone nieprawidłowości dotyczą:

- **Niewystarczającego nadzoru ze strony Inwestora (Gminę Czersk)** nad rzetelnym wykonaniem przez Projektanta (Firmę Usługową Wioleta Dobek) dokumentacji projektowej przebudowy budynku Ośrodka Kultury w Czersku. Na etapie projektowania w/w Projektant nie wykonał rzetelnych ekspertyz technicznych stanu konstrukcji budynku, a ekspertyz tych nie domagał się także Inwestor (Gmina Czersk) reprezentowana przez Burmistrza Czerska. Biorąc pod uwagę zawilgocenie budynku (po zakończonej inwestycji) należy stwierdzić, iż wykonana w dniu 15.11.2022r.

ekspertyza przez p. Marcina Bartosia „Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany” była ekspertyzą wykonaną nieprawidłowo.

- **Naruszenia zasady oszczędnego oraz efektywnego gospodarowania środkami publicznymi przy finansowaniu ze środków publicznych realizacji inwestycji.** Należy zauważyć, iż **pomimo wadliwie wykonanego pierwotnego projektu** Gmina Czersk oprócz wydatku poniesionego w kwocie 49.000zł (za wykonanie pierwotnego projektu) dodatkowo wydatkowała 13.530zł za aktualizację dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbudowy budynku Domu Kultury w Czersku oraz dodatkowo wydatkowano 54.000zł za aktualizację dokumentacji projektowej dla przebudowy i rozbudowy budynku Domu Kultury w Czersku. Należy zauważyć, iż każdorazowo Wykonawcą usługi był inny podmiot: 1) Firma Usługowa Wiloleta Dobek (49.000zł), reprezentowana przez p. Marcina Bartosia – na podstawie zawartej umowy, 2) Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś (13.530zł) – brak zawartej umowy, rozliczenie tylko na podstawie faktury vat; 3) Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Anna Bartoś (54.000zł) - brak zawartej umowy, rozliczenie tylko na podstawie faktury. Należy zauważyć, iż faktura Nr 03/04/F/2024 wystawiona w dniu 10.04.2024r. (odnotowana data wpływu do UM w Czersku w dniu 11.04.2024r.) wystawiona przez Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany Anna Bartoś za aktualizację dokumentacji projektowej Domu kultury w Czersku na kwotę 54 000zł, wystawiona została i przekazana do Urzędu Miejskiego w Czersku po 2 miesiącach po uroczystym otwarciu – w dniu 16.02.2024r. - zmodernizowanego Domu Kultury w Czersku.
- Należy zwrócić uwagę na przyjęte rozwiązanie (wadliwe w opinii audytora wew.) polegające na braku możliwości manualnego sterowania systemem wentylacji w Domu Kultury w Czersku oraz **ciągłe (przez 24 godziny na dobę) jego działanie w pomieszczeniach kuchennych.** W efekcie takiego - wadliwego - rozwiązania generowane będą wysokie koszty zużycia energii elektrycznej w Domu Kultury w Czersku. W odpowiedzi na wezwanie Burmistrza Czerska (pismo nr WI.7013.1.282.2025 z dnia 21.08.2025r.) projektant wentylacji (Biuro Projektowe i Nadzór Budowlany mgr inż. Marcin Bartoś.) stwierdził, iż cyt: *„Pomieszczenie kuchenne zostało zaprojektowane i wykonane na budowie zgodnie ze zleceniem zamawiającego. Pierwotnie projekt zakładał pełną kuchnię (kuchnia do dowolnego pełnego użytku), ale przed ogłoszeniem przetargu na budowę podjął decyzję aby była zmniejszona i obejmowała tylko niezbędny (minimalny) zakres do użytkowania. Kuchnia, jak każde pomieszczenie musi być ciągle wentylowana. Dodatkowo musi posiadać okap, który projektuje się, aby współpracował z wentylacją w kuchni (chodzi o tą samą ilość powietrza nawiewanego i wywianego z kuchni). Nie może być sytuacji, że wentylacje w kuchni można całkowicie wyłączyć, ze względu na oszczędności (jak jest nieużytkowana), można jedynie ograniczyć ilość wymiany powietrza i sterowniki pozwalają na to”.*
Z informacji otrzymanych od obecnego Burmistrza Czerska wynika, iż wentylacja wykonana została niezgodnie z projektem oraz niezgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Na etapie realizacji niniejszego audytu Wykonawca (podmiot: Usługi Ogólnobudowlane i Handel Justyna Miesikowska) aktualnie podejmuje działania w celu doprowadzenia do prawidłowego wykonania w/w instalacji w Domu Kultury w Czersku tj. zgodnie z projektem oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Należy zauważyć, iż dodatkowo poniesione zostały przez Gminę Czersk wysokie koszty (wydatki) łącznie na **120.873,38zł** na świadczenie usługi doradztwa podatkowego świadczone na rzecz Gminy Czersk przez podmiot: „Deloitte Doradztwo Podatkowe” Warszawa. Usługa dotyczyła doradztwa prawno – podatkowego w zakresie prawidłowości odliczenia podatku VAT od wydatków związanych z realizacją

inwestycji pn. „Modernizacja budynków Domów Kultury w Czersku i Rytlu, budowa muszli koncertowej i stworzenie nowoczesnej powierzchni wystawowej” - wynagrodzenie stanowiło 6,8% odliczonego przez Gminę VAT naliczonego w wyniku asysty i rekomendacji „Deloitte”. W opinii audytora wew. w ramach realizacji zasady oszczędności należało podjąć stosowane działania, aby własnymi „siłami” służby finansowo – księgowo Urzędu Miejskiego w Czersku dokonały przynajmniej próby prawidłowego odliczenia podatku VAT.

W opinii audytora wew. naruszono zapis art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2024 poz, 1530) mówiący, iż **wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów**, w sposób umożliwiający terminową realizację zadań, w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Ponadto powinny zostać zawarte umowy na wykonanie aktualizacji dokumentacji projektowej, których zapisy zapewniałyby prawnie dla Zleceniodawcy (Gmina Czersk) sankcje karne za nierzetelne wykonaną usługę.

5. OCENA STANU FAKTYCZNEGO.

Tabela nr 3

Sklasyfikowane wyniki oceny przeprowadzonego audytu wew.

<i>l.p.</i>	<i>Przyjęte kryterium oceny stanu faktycznego</i>	<i>Ocena audytora wew. realizującego niniejsze zadanie audytowe.</i>
	1	2
Badany proces otrzyma ocenę pozytywną jeżeli audytor wew. potwierdzi:		
1.	Prawidłowość przeprowadzonych postępowań przetargowych związanych z realizacją zadania inwestycyjnego: „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku”.	OCENA POZYTYWNA
2.	Prawidłowość przygotowania, prowadzenia i zakończenia procesu inwestycyjnego (ZADANIA) pn. „Przebudowa i rozbudowa budynku Domu Kultury w Czersku” -	OCENA NEGATYWNA
3.	Celowość, oszczędność oraz efektywność poniesionych wydatków związanych z realizacją inwestycją – art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2024 poz, 1530): <i>Wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania</i>	OCENA NEGATYWNA

najlepszych efektów z danych nakładów, optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów, w sposób umożliwiający terminową realizację zadań, w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań	
--	--

6. SKUTKI I RYZYKA WYNIKAJĄCE ZE WSKAZANYCH SŁABOŚCI SYSTEMU KONTROLI ZARZĄDCZEJ W OBSZARZE AUDYTOWANYM

Potencjalne skutki stwierdzonych słabości kontroli zarządczej w obszarze audytowanym zostały wyszczególnione w opisie stanu faktycznego. W tabeli nr 4 zaprezentowaną analizę potencjalnych ryzyk związanych z tematem niniejszego zadania audytowego.

Tabela nr 4

.Identyfikacja i analiza stwierdzonych ryzyk

Nr	Identyfikacja ryzyka	Prawdopodobieństwo	Skutek	Istotność ryzyka	Poziom ryzyka
1	2	3	4	5 = 3x4	6
1.	Ryzyko naruszenia przepisów Prawo zamówień publicznych.	1	1	2	NISKIE
2.	Ryzyko naruszenia przepisów prawa budowlanego oraz zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2022 poz. 1225).	5	5	25	WYSOKIE
3.	Ryzyko naruszenia przepisów ustawy o finansach publicznych: <i>Wydatki publiczne powinny być dokonywane: 1) w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad: a) uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, b) optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów - art. 44 ust. 3 uofp.</i> (tj. Dz.U. 2024 poz. 1530).	5	5	25	WYSOKIE

7. MATRYCA OCENY RYZYK

Skutek (S)							
5	Katastrofalne	5	10	15	20	25	2,3
4	Poważne	4	8	12	16	20	
3	Średnie	3	6	9	12	15	
2	Małe	2	4	6	8	10	
1	Nieznaczące	1	2	3	4	5	
		Rzadkie	Mało prawdopodobne	Średnie	Pradopodobne	Prawie pewne	Prawdopodobieństwo (P)
		1	2	3	4	5	

8. PODSUMOWANIE WYDANYCH ZALECEŃ W SPRAWIE USUNIĘCIA STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI, UCHYBIEŃ, WPROWADZENIE USPRAWNIEŃ.

Audytowemu audytor wew. na podstawie ustaleń stanu faktycznego opisanego w niniejszym sprawozdaniu audytowemu audytor wew. wydaje następujące zalecenia audytowe:

- Po otrzymaniu projektu (przed uzyskaniem) pozwolenia na budowę warto zlecić niezależnemu projektantowi - celem poddania weryfikacji – wykonany projekt realizacji inwestycji. Ewentualne uwagi, sugestie poddać pod dyskusję, negocjacji.
- Dla tej inwestycji wybranym w przetargu projektantem, jak również inspektorem nadzoru była ta sama osoba - p. Marcin Bartoś. W przyszłości należy zadbać, aby w postępowaniu przetargowym wnieść zastrzeżenie, że ze względu na konflikt interesów funkcje projektanta oraz inspektora nadzoru nie może pełnić ten sam podmiot / ta sama osoba.
- Większy nadzór ze strony kierownika budowy, inspektora nadzoru nad realizowaną inwestycją.
- Efektywniejszy i skuteczniejszy nadzór Inwestora (Gminy Czersk) na realizowanymi inwestycjami.
- Oszczędne oraz efektywne wydatkowanie środków publicznych w procesach inwestycyjnych.

9. OPINIA AUDYTORA W SPRAWIE ADEKWATNOŚCI, SKUTECZNOŚCI I EFEKTYWNOŚCI KONTROLI ZARZĄDCZEJ W OBSZARZE AUDYTOWANYM.

W oparciu o ustalenia stanu faktycznego, analizę przyczyn stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień oraz ich skutków audytor wew. /audyt zlecony/ realizując zapis art. 272 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009r. wydaje **OCENĘ NEGATYWNĄ** dla obszaru audytowanego.

10. INFORMACJE KOŃCOWE

WYKAZ ADRESATÓW SPRAWOZDANIA:

- Burmistrz Czerska.

KOŃCOWE sprawozdanie audytowe zawiera 28 stron parafowanych przez audytora wewnętrznego.

11. POUCZENIE

Zgodnie z § 17 pkt. 3 oraz §19 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 września 2015r. w sprawie audytu wewnętrznego oraz informacji o pracy i wynikach tego audytu (Dz. U. z 2015r., poz. 1480) audytor wewnętrzny po przeprowadzeniu czynności audytowych uzgadnia pisemnie z audytowanym wstępne wyniki audytu wewnętrznego, w tym w szczególności ustalenia i propozycje zaleceń. **W przypadku niezgodnienia wstępnych wyników audytu wewnętrznego, o których mowa w ust. 1, audytowany może zgłosić pisemne zastrzeżenia, w terminie określonym przez audytora wewnętrznego, nie krótszym niż 7 dni kalendarzowych od dnia poinformowania audytowanego o wstępnych wynikach.**

Zgodnie z §19 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 września 2015r. w sprawie audytu wewnętrznego oraz informacji o pracy i wynikach tego audytu (Dz. U. z 2015r., poz. 1480):

1. Kierownik komórki audytu wewnętrznego przekazuje sprawozdanie audytowanemu i kierownikowi jednostki.

2. **Audytowany, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania sprawozdania, ustala sposób i termin realizacji zaleceń oraz wyznacza osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń, powiadamiając o tym na piśmie kierownika komórki audytu wewnętrznego i kierownika jednostki.**

3. **W przypadku odmowy realizacji zaleceń audytowany przedstawia, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania sprawozdania, pisemne stanowisko kierownikowi jednostki i audytorowi wewnętrznemu.**

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, kierownik jednostki podejmuje decyzję dotyczącą realizacji zaleceń, informując o tym audytowanego i kierownika komórki audytu wewnętrznego.

Podpisano przez/ Signed by:
TOMASZ
ZAREMBA
Data/ Date: 05.12.2025 14:35
mSzafir

PODPIS AUDYTORA WEW.

mgr Tomasz Zaremba
Audytor sektora finansów publicznych
Certyfikat MF Nr 571/2004