

## **Opinia Komisji Eksploatacyjno-Technicznej Rady Nadzorczej SMB JARY w dniu 11-02-2016 r.**

Prace remontowe – WLZ Dunikowskiego 1 od wykonania samego projektu były prowadzone w niewłaściwy sposób. Interwencja inż. Wójcika, po nawiązaniu z nim współpracy, spowodowała przywrócenie projektu do właściwego stanu prawnego i zgodnego ze sztuką. Niosło to za sobą również rozszerzenie zakresu prac. Jednakże instalacja spełnia wszelkie wymogi obecnego prawa a nawet wyprzedza je (dot. istniejących budynków) oferując możliwość rezygnacji w przyszłości np. z kuchenek gazowych. Brak właściwych procedur kontrolnych, skumulowanie wielu prac w jednym czasie (błąd planowania) jest przyczynkiem do niegospodarności, braku właściwego nadzoru i konieczności ingerencji w inwestycje już podczas wykonywania prac.

W przypadku Dembowskiego 13, 21 i Służby Polsce 2 wykonawca świadomie chciał nas oszukać. W tym przypadku brak właściwych zasobów dla prowadzonych jednocześnie kilku remontów, organizacji pracy i narzędzi skutkowało narażeniem nas na straty, w co drugim przypadku (3 błędne faktury z 6 = 50%). Wymaga to wyciągnięcia wniosków i restrukturyzacji działu po zbadaniu rzeczywistych potrzeb. Inspektorzy nadzoru muszą stać na straży wydatków, gospodarności i jakości odbieranych robót.

### **STANOWISKO KOMISJI:**

Aby poprawić sprawność prac Działu Remontów i Kontroli koniecznym wydaje się:

1. Odseparowanie kosztów robocizny i nie kompensowanie jej po wygraniu przetargu lub konkursu ofert wysokością marży na materiale, który ma w całości prac elektrycznych oraz innych np. sanitarnych, czy budowlanych, duży wartościowo udział. Zakup materiałów do prac remontowych – wyłączyć z umów w celu uniknięcia narzutu marżowego i wynegocjować rabat w hurtowniach. Utworzyć rachunek otwarty i udostępnić wykonawcy. Nadzór nad wykorzystaniem materiałów po stronie Działu Remontów i Kontrola zgodnie z projektem ofertowym a ostateczne rozliczenie zgodnie z projektem powykonawczym.
2. Zweryfikować kryteria wyboru projektantów instalacji, jak i ściśle określenie warunków zamówienia. Zlecanie projektów fachowcom a nie dyletantom.
3. Projektowanie zgodnie ze sztuką – odbiór projektu przez rozliczeniem i przed załączeniem go do dokumentacji przetargowej (ofertowej).
4. Rozszerzanie zakresu projektu (przy spełnieniu warunków z pkt. 2 i 3 nie powinno już mieć miejsca) tylko po uzgodnieniu kosztów i utrzymaniu budżetu inwestycji bez możliwości przekraczania oprócz sytuacji nadzwyczajnych.
5. Określenie (w regulaminach) kryteriów podpisywania umów – do jakich kwot i na jakiego typu prace podpisujemy umowy ryczałtowe a na jakie umowy z weryfikacją projektu powykonawczego.
6. Oszacować ilość budynków z wymianą WLZ w celu zaplanowania czasu realizacji vs. posiadane środki finansowe w celu sporządzenia planu minimum 3 a optymalnie 5 letniego.
7. Prezes Skrocki w terminie do końca lutego proszony jest o przedstawienie raportu z dochodzenia, kto dopuścił do realizacji niezwyfikowany i pełen błędów projekt WZL Dunikowskiego 1.

8. W tym samym terminie prosimy o raport z kontroli nad odbiorem prac rozliczonych zawyżonymi wartościami faktur w trzech budynkach przy Dembowskiego 13 i 21 i Służby Polsce 2.
9. Przygotować do maks. 15 marca i przedstawić plan restrukturyzacji struktury organizacyjnej działu eksploatacyjno-remontowego nowemu prezesowi.
10. Przeglądać, zweryfikować i poprawić regulaminy i instrukcje przetargów, konkursów ofert, sposobu nadzoru nad wykonaniem inwestycji, odbioru, check-list, dokumentacji odbiorczej, itp. w terminie do końca maja 2016 roku.
11. Oszacować niezbędne zasoby sprzętowe i ludzkie do pełnego nadzoru nad dokumentacją i nadzorem nad remontami i inwestycjami elektrycznymi.
12. Do czasu wymiany ekipy Dual Plus na inną wzmocnić nadzór nad odbiorem prac konserwacyjno-remontowych. Zweryfikować każdorazowo czas wykonania. Zweryfikować umowę, czy SLA - *Service Level Agreement* (umowa o gwarantowanym poziomie świadczenia usług) zawiera czasy reakcji na zgłoszenie i usunięcie awarii.
13. Rozpisać, jak najszybciej, konkurs na konserwację w jednej enklawie (1/4 lub 1/2 powierzchni naszych zasobów) przy pozostawieniu jeszcze przez kilka miesięcy umowy z Dual Plus na resztę terenu z przeszacowaniem dotychczasowej wartości umowy do wielkości obszaru, czy ilości budynków. Po zweryfikowaniu rzetelności i jakości wykonywanej pracy rozwiązać umowę z Dual Plus na rzecz sprawdzonej firmy.
14. Ponieważ zdrowie i życie ludzkie ma najwyższą wartość należy zabezpieczyć, w pierwszej kolejności, instalacje gazowe oraz balkony, których płyty uległy erozji do tego stopnia, że odpadają kawałki betonu. Stąd należy przesunąć środki w planie remontów na dokończenie polimeryzacji instalacji gazowych, aby wszystkie budynki były bezpieczne.
15. W przypadku balkonów należy w 2016 remontować tylko zagrażające życiu (konieczny komisyjny przegląd). W 2016 zaprojektować wygląd barierek (2-3 projekty) przy minimalnym nakładzie środków i przeprowadzić konsultacje wśród chętnych do wypowiedzenia się mieszkańców, aby wybrać jeden projekt i stosować go już we wszystkich remontowanych od 2017 roku barierkach.
16. Pozostałe z balkonów środki przeznaczyć na izolację poziomów instalacji ciepłej wody i c.o. w piwnicach w celu jak najszybszego ograniczenia kosztów podgrzewania wody (szacowane zwiększenie z planowanych 6 do kilkunastu budynków).