PWK.0914-3-14-135/05

Protokół

kontroli planowej, przeprowadzonej w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach w dniach 1.06-10.06.2005 r. oraz w dniu 17.06.2005 r. przez [redacted], naczelnika Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy oraz [redacted], inspektora Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy na podstawie upoważnienia nr PWK.0914-2-18-109/05 z dnia 30.05.2005 r. wydanego przez Prezydenta Miasta Tychy.

Zakres kontroli:

Prawidłowość udzielenia zamówień publicznych w latach 2004-2005, a także sposobu prowadzenia licytacji na wynajem lokalu handlowego położonego w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 44.

1. Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.),
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. nr 15, poz. 148 ze zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.),
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177),
- Regulamin przeprowadzenia kontroli przez pracowników Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy stanowiący załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 0152/189/03 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 4 września 2003 r.

2. Dane identyfikujące jednostkę:

2.1. Podstawa prawna funkcjonowania jednostki:

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Zakład Budżetowy w Tychach działa na podstawie:

1. Uchwały nr 0150/XIX/426/04 Rady Miasta Tychy z dnia 29.04.2004 r. w sprawie zatwierdzenia Statutu Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych,

2. Zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy nr 0152/67/2003 z dnia 24.04.2003 r. zatwierdzające regulamin organizacyjny Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy,
3. Uchwały nr XV/183/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 19.12.1991 r. w sprawie przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach w zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach,
4. Zarządzenie nr 0151/145/04 Prezydenta Miasta Tychy w sprawie określenia zasad przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych, stanowisk handlowych stanowiących własność Miasto Tychy.

2.2. Organizacja, przedmiot i zakres działania kontrolowanej Jednostki:

Zgodnie z Uchwałą nr 0150/XIX/426/04 Rady Miasta Tychy z dnia 29.04.2004 r. w sprawie zatwierdzenia Statutu MZBM, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych jest jednostką organizacyjną Miasta Tychy działającą w formie zakładu budżetowego. Zakres działania MZBM obejmuje:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie administrowania zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz gruntami stanowiącymi własność Miasta Tychy,
2. zarządzanie wydzielonymi i nabytymi gruntami wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem stanowiącym własność Miasta Tychy oraz ich utrzymanie i ochrona,
3. przeprowadzanie inwestycji, remontów budynków oraz lokali mieszkalnych |i niemieszkalnych,
4. prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych.

MZBM może podejmować i prowadzić każdą inna działalność gospodarczą na zasadach pełnej rentowności i pod warunkiem, że nie spowoduje ona zakłóceń w realizacji zadań statutowych.

MZBM podlega Prezydentowi Miasta Tychy, który sprawuje merytoryczny nadzór i kontrolę nad jego działalnością. MZBM kieruje jednoosobowo dyrektor, przy pomocy głównego księgowego i kierowników poszczególnych komórek organizacyjnych. Dyrektor działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta reprezentuje MZBM na zewnątrz przed wszelkimi organami i instytucjami, podejmuje decyzje samodzielnie i ponosi za nie odpowiedzialność. Dyrektor zaciąga zobowiązania do

wysokości kwot określonych w planie finansowym MZBM w granicach pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Tychy.

Mienie Zakładu jest mieniem komunalnym, będącym w zarządzie Zakładu.
Zakład prowadzi działalność na podstawie rocznego planu finansowego. Plan finansowy Zakładu sporządza główny księgowy, a zatwierdza dyrektor Zakładu z zachowaniem kwot dotacji uchwalonych przez Radę Miasta Tychy. Zakład prowadzi rachunkowość zgodnie z opracowanym zakładowym planem kont. Wydatki związane z prowadzeniem działalności statutowej Zakład pokrywa z przychodów uzyskanych ze sprzedaży usług działalności podstawowej i pomocniczej oraz dotacją budżetową uchwalaną przez Radę Miasta Tychy.

Regulamin organizacyjny Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach określa strukturę organizacyjną MZBM, zakres obowiązków dyrektora Zakładu oraz zasady odpowiedzialności za ich niewykonanie. Regulamin organizacyjny reguluje także zakres obowiązków pozostałych pracowników, w tym w szczególności: głównego księgowego, pełnomocnika ds. Systemu Zarządzania Jakością. W ramach MZBM w Tychach wyodrębniono następujące struktury organizacyjne:

- Dział Techniczno-Eksploatacyjny,
- Dział Pracowniczo-Administracyjny,
- Dział Finansowo-Księgowy,
- Administrator Sieci Komputerowej
- Komórka Organizacyjno-Prawna
- Komórka Kontroli Wewnętrznej,
- Rejony Obsługi Mieszkańców.

2.3. Kierownictwo Jednostki:

- [redacted] – Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach powołana z dniem 22.09.1999 r.

[redacted] – główna księgowa zatrudniona na podstawie umowy o prace zawartej 2.11.1999 r.

3. Dokumenty poddane kontroli:

- Statut Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach,
- Regulamin organizacyjny Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach,
- Zarządzenie nr 0151/145/04 Prezydenta Miasta Tychy w sprawie określenia zasad przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych, stanowisk handlowych stanowiących własność Miasto Tychy,
- Zarządzenie nr 33/05/04 Dyrektora MZBM – ZB w Tychach z dnia 12.05.2004 r. - Instrukcja ramowa dotycząca trybu postępowania przy udzielaniu zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy, usługi w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych,
- Zarządzenie nr 10/03/03 Dyrektora MZBM ZB w Tychach z dnia 3.03.2003 r. w sprawie aneksu nr 1/2003 do regulaminu pracy komisji przetargowej,
- Regulamin Pracy Komisji Przetargowej z dnia 3.03.2003 r.,
- Instrukcja ramowa dotycząca trybu postępowania przy udzielaniu zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy, usługi -10/2003,
- Instrukcja ramowa dotycząca trybu postępowania przy udzielaniu zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy, usługi – 08/2003,
- Instrukcja ramowa dotycząca trybu postępowania przy udzielaniu zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy, usługi,
- Zarządzenie nr 17/03/04 Dyrektora MZBM z dnia 23.03.2004 r. w sprawie powołania komisji w celu przeprowadzenia przetargu nieograniczonego na wymianę stolarki okiennej w Niepublicznej Poradni Bólu Przewlekłego w Tychach,
- Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym o wartości poniżej 60.000 euro z dnia 18.03.2004 r.,
- Informacja MZBM z dnia 28.04.2004 r. o wyborze oferty,
- Umowa nr DTE – 342/R/39/05z dnia 10.05.2004 r.,
- Pismo MZBM z dnia 30.06.2004 r. informujące o wniesieniu odwołania do Prezesa UZP,
- Pismo MZBM z dnia 25.06.2004 r. dotyczące rozstrzygnięcia protestu,
- Pismo MZBM z dnia 5.07.2004 r. do Urzędu Zamówień Publicznych,
- Protest z dnia 2.08.2004 r.,

- Pismo MZBM z dnia 4.08.2004 r. dotyczące rozstrzygnięcie protestu,
- Upoważnienie Dyrektora MZBM z 20.08.2004 r. dla głównej księgowej Pani mgr Teresy Herda,
- Informacja z 18.06.2004 r. o spełnieniu przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego,
- Informacja MZBM z dnia 18.06.2004 r. o wyborze oferty firmy,
- Protest z dnia 24.06.2004 r.,
- Pismo MZBM z 4.08.2004 r. informujące o powtórzeniu czynności oceny ofert,
- Informacja z 4.08.2004 r. o spełnieniu przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego:
- Protest z 9.08.2004 r.,
- Pismo MZBM z 11.08.2004 r. dotyczące rozstrzygnięcia protestu,
- Pismo MZBM z 11.08.2004 r. zawiadamiające o wniesionym proteście,
- Pismo MZBM z 24.08.2004 r. dotyczące wniesienia zabezpieczenia wykonania umowy,
- Pismo MZBM z 24.08.2004 r. o zakończeniu postępowania przetargowego,
- Informacja MZBM z dnia 24.08.2004 r. o rozstrzygnięciu protestu,
- Arkusz kalkulacyjny – załącznik nr 1 do oferty – na świadczenie usług w ROM 5,
- Wstępne ogłoszenie informacyjne o planowanych zamówieniach opublikowane
- w Biuletynie Zamówień Publicznych z dnia 29.12.2003 r.,
- Informacja o wyniku postępowania z dnia 18.06.2004 r.,
- Informacja z dnia 18.06.2004 r. o spełnieniu przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia,
- Informacja o wyborze oferty z dnia 18.06.2004 r.,
- Informacja Dyrektora MZBM z dnia 18.06.2004 r. o spełnienie przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia,
- Informacja o wniesionych protestach (ZP-19) z dnia 25.06.2004 r.,
- Pismo MZBM z dnia 25.06.2004 r. dotyczące rozstrzygnięcie protestu,
- Pismo MZBM z dnia 22.06.2004 r. w sprawie zawiadomienia o wniesionym proteście oraz konieczności przedłużenia wadium,
- Protest z dnia 21.06.2003 r.,
- Pismo MZBM z dnia 17.06.2004 r. o odrzuceniu oferty,
- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 8.04.2004 r.,
- Umowa nr DTE – 342/U/78/06/2004 z dnia 28.06.2004 r.,
- Umowa nr DTE – 342/U/118/07/2004 z dnia 27.07.2004 r.,

- Umowa nr DTE – 342/U/119/07/2004 z dnia 27.07.2004 r.,
- Umowa nr DTE – 342/U/138/09/2004 z dnia 1.09.2004 r.,
- Umowa nr DTE – 342/R/39/05/04 z dnia 10.05.2004 r.
- Zamówienie na bieżące utrzymanie czystości, pielęgnacja zieleni oraz zimowe utrzymanie przejezdności ogłoszone w Biuletynie Zamówień Publicznych z 8.02.2005 nr 26 poz. 5814,
- ZP – 200 Ogłoszenie o zamówieniu. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia,
- ZP – 250 Streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
- Oferty na ogłoszenie dotyczące bieżącego utrzymania czystości, pielęgnację zieleni oraz zimowe utrzymanie przejezdności wewnętrznych ulic, parkingów, dojazdów do nieruchomości administrowanych przez ROM IV w Tychach, będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych i Gminy Tychy,
- Karty indywidualnej oceny ofert,
- Zbiorcze zestawienie ofert.Lista obecności przedstawicieli Wspólnot Mieszkaniowych na otwarciu ofert 25.03.2005 o godzinie 14-tej,
- ZP – 11 – Oświadczenia o nie ubieganie się o udzielenie zamówienia, nie pozostawanie w związkach małżeńskich, w stosunkach pokrewieństwa czy innych prawnych lub faktycznych z wykonawcami.

4. Ustalenia kontroli:

4.1 Sprawozdawczość za 2004 r.:

Zgodnie z rocznym sprawozdaniem z wykonania planów finansowych zakładów budżetowych Rb-30 za okres od początku roku do dnia 31.12.2004 r. wykazano:

Przychody			
Paragraf	**Plan 2004r.**	**Wykonanie 2004 r.**	**Należności**
0690	112 459	164 753,46	
0750	21 411 018	20 260 249,03	3 320 703,73
0830	25 335 736	25 054 807,76	4 940 361,58
0920	347 404	422 933,20	
0970	10 000	36 710,55	
2650	871 000	871 000	
	48 087 617	46 810 454,00	8 261 065,31
Stan środków na początku okresu sprawozdawczego	591 709	591 709	

Ogółem	**48 679 326**	**47 402 163,00**	**8 261 065,31**

Koszty			
Paragraf	**Plan 2004r.**	**Wykonanie 2004 r.**	**Należności**
3020	7 136	7 135,64	
3030	301 780	301 766,96	20 672,32
4010	2 854 263	2 854 249,52	
4040	221 815	221 813,08	162 390,29
4110	511 447	511 446,29	196 627,92
4120	72 100	72 097,06	
4140	9 100	9 094,90	367,30
4210	174 360	174 359,52	7 268,76
4260	22 824 243	22 484 431,92	2 653 509,40
4270	8 484 012	8 483 997,85	1 809 050,22
4300	4 237 173	4 197 023,82	462 609,72
4410	24 710	24 703,80	
4420	2 930	2 928,52	
4430	80 212	80 211,52	
4440	88 195	88 194,21	
4480	796 317	796 244,57	
4590	1 563 580	1 563 574,30	6 660,71
4610	110 725	110 724,34	1 000,00
6070	1 474 500	1 473 473,33	46 478,56
6080	20 246	20 139,34	
Inne zmniejszenia	4 205 350	3 852 507,76	
Razem	48 064 194	47 330 118,25	5 366 635,20
Stan środków na koniec okresu sprawozdawczego	615 132	72 044,75	
Ogółem	**48 679 326**	**47 402 163,00**	**5 366 635,20**

4.2 Sprawozdawczość za 2005 r.:

Plan po zmianach aktualny na ostatni dzień kontroli wyniósł:

Przychody			
Paragraf	**Plan 2005 r.**	**Wykonanie I-III 2005 r.**	**Zmiana planu na 2005 r.**
0690	120 000	39 883,86	120 000

0750	21 252 570	5 139 218,16	19 781 476
0830	27 430 342	6 634 926,11	28 930 342
0920	292 808	82 896,82	292 808
0970	14 218	6 317,18	14 218
2650	360 000	0	360 000
6210	4 279 000	0	4 279 000
Razem	53 748 938	11 903 242,13	53 777 844
Stan środków na początku okresu sprawozdawczego	72 045	72 044,75	
Ogółem	**53 820 983**	**11 975 286,88**	**53 777 844**

Koszty			
Paragraf	**Plan 2005 r.**	**Wykonanie I-III 2005 r.**	**Zmiana planu na 2005 r.**
3020	6 667		7 136
3050	23 887	6 080,97	24 350
4010	2 957 838	701 342,96	2 957 838
4040	251 416		251 416
4110	538 077	119 293,76	538 077
4120	75 503	16 992,00	75 503
4140	26 000	852,70	26 000
4170	411 041	28 239,00	411 041
4210	224 850	25 861,42	224 850
4260	24 645 528	8 342 698,32	24 645 528
4270	8 051 326	777 661,55	12 207 235
4300	4 706 634	898 239,54	4 706 634
4410	19 000	3 104,160	25 000
4430	80 834		80 834
4440	88 781		93 735
4480	783 075	220 831,00	800 000
4590	223 449	126 224,52	223 449
4610	116 124	26 639,06	116 124
6070	6 101 800	52 443,23	6 251 000
6080	94 000	0	94 000
Inne zmniejszenia	3 758 014	72 388,87	243 000
Ogółem	**53 183 844**	**11 418 893,06**	**54 002 750**

4.3. Zamówienia publiczne przeprowadzone w 2004 r.

4.3.1 Przetarg nieograniczony na wymianę stolarki okiennej w budynku Niepublicznej Poradni Bólu Przewlekłego w Tychach przeprowadzony w 2004 r.

W toku kontroli weryfikacji poddano dokumenty dotyczące przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w celu udzielenia zamówienia publicznego na wymianę stolarki okiennej w budynku NZOZ - Niepublicznej Poradni Bólu Przewlekłego w Tychach przy ul. Andersa:

- Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym o wartości poniżej 60.000 euro z dnia 18.03.2004 r. Przedmiot zamówienia: roboty budowlane - wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach użytkowanych przez NZOZ – Niepubliczną Poradnię Bólu Przewlekłego w budynku użyteczności publicznej w Tychach przy ul. Andersa 6a.
  Termin realizacji: 2 miesiące od podpisania umowy.
  Kryteria wyboru oferty: cena (koszt) - 100%.
- Miejsce i termin składania ofert: siedziba zamawiającego do dnia 8.04.2004 r. Na ogłoszenie wpłynęły 3 oferty.

Dokumentacja przetaegu:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dotycząca postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego wartość nie przekracza kwoty 60.000 euro, określająca zasady ubiegania się o zamówienie.
- Wniosek z dnia 3.03.2004 r. o rozpoczęcie przetargu.
- Streszczenie oceny i porównania ofert z dnia 21.04.2004 r.
- Zarządzenie nr 17/03/04 Dyrektora MZBM z dnia 23.03.2004 r. w sprawie powołania komisji w celu przeprowadzenia przetargu nieograniczonego na wymianę stolarki okiennej w NZOZ – Niepubliczna Poradnia Bólu Przewlekłego w Tychach.
- Potwierdzenie odbioru wysłania dokumentacji przetargowej.
- Wybór oferty najkorzystniejszej: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe IZOTERM Sp. z o. o. w Pszczynie. Warunki oferty: cena – 20.633,69 zł brutto, termin realizacji: 2 miesiące, termin płatności: 30 dni, gwarancja: 36 miesięcy.
- Protokół – zbiorcze zestawienie ofert otwartych w dniu 8.04.2004 r.
- Informacja MZBM z dnia 28.04.2004 r. o wyborze oferty Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Izoterm" Sp. z o. o. w Pszczynie przesłana faxem oferentom biorącym udział w przetargu.
- Umowa nr DTE – 342/R/39/05z dnia 10.05.2004 r. pomiędzy Miastem Tychy, w imieniu którego działa MZBM w Tychach a Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „IZOTERM" Sp. z o. o. Przedmiotem umowy jest wymiana stolarki

okiennej w pomieszczeniach użytkowych przez NZOZ Poradnię Leczenia Bólu Przewlekłego w budynku użyteczności publicznej. Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień 17.05.2004 r., zakończenia: 16.07.2004 r. Cenę za wykonanie robót strony ustaliły zgodnie z ofertą na kwotę 20.633,69 zł, obejmującą podatek VAT oraz wszystkie koszty własne wykonawcy związane z wykonaniem zamówienia.

W poddanej weryfikacji dokumentacji nie stwierdzono nieprawidłowości.

4.3.2 Przetarg nieograniczony przeprowadzony w 2004 r. na świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności dróg wewnętrznych

W 2004 r. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach przeprowadził przetarg nieograniczony na świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach administrowanych przez MZBM - Rejon Obsługi Mieszkańców nr I-V. W Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia zamawiający dopuścił możliwość udzielenia zamówienia w częściach, polegających na utrzymaniu czystości w poszczególnych rejonach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania.

4.3.2.1 Utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr V

W toku kontroli weryfikacji poddano następujące dokumenty związane z organizacją przetargu nieograniczonego na utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr V:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 8.04.2004 r. dotycząca zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I-V.
- Protokół postępowania dotyczący udzielenia zamówienia na świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr V.

  Wartość zamówienia: 819.000 zł (bez VAT) na okres 3 lat, co stanowi równowartość 202.382 euro. Tryb postępowania: przetarg nieograniczony.

  Komisja przetargowa została powołana 5.05.2004 r. na podstawie zarządzenia Dyrektora MZBM. Członkowie komisji złożyli oświadczenia określone w art. 17 ust. 2 Prawa zamówień publicznych. Ilość ofert: 2.

- Upoważnienie Dyrektora MZBM z 20.08.2004 r. dla głównej księgowej [redacted]. Upoważnienie obejmuje czynności prowadzone w sprawach związanych z realizacją zadań statutowych, oraz kierowanie bieżącymi sprawami MZBM.
- Upoważnienie Dyrektora MZBM z 1.06.2004 r. dla [redacted] do dokonania czynności otwarcia ofert.
- Informacja o spełnieniu przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego z 18.06.2004 r. W informacji brak adnotacji o niespełnieniu warunków przez któregokolwiek wykonawców.
- Zawiadomienie MZBM z dnia 18.06.2004 r. o wyborze oferty.
- Protest z dnia 24.06.2004 r., w którym wykonawca wnosi o unieważnienie czynności wyboru najkorzystniejszej ofery, odrzucenie oferty drugiego wykonawcy jako niespełniającej warunków określonych w SIWZ oraz ponowny wybór oferty spośród niepodlegających odrzuceniu.
- Pismo MZBM z dnia 25.06.2004 r. dotyczące odrzucenia protestu wniesionego 25.06.2004 r. Jako powód odrzucenia protestu podano wniesienie go po terminie. W piśmie brak pouczenia o możliwości wniesienia odwołania do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych.
- Zawiadomienie MZBM z dnia 30.06.2004 r. o wniesieniu odwołania do Prezesa UZP na odrzucenie protestu.
- Pismo MZBM z dnia 5.07.2004 r. do Urzędu Zamówień Publicznych przekazujące akta postępowania.
- W związku z wyrokiem arbitrów z dnia 12.07.2004 r. wydanym po uwzględnieniu odwołania wniesionego do Prezesa UZP dokonano powtórzenia oceny ofert – warunki spełnił jeden wykonawca.
- Pismo MZBM z dnia 27.07.2004 r. skierowane do wykonawcy, w którym zamawiający zwraca się o przesłanie dokumentu potwierdzającego zatrudnienie 25 dozorców.
- Protest z dnia 2.08.2004 r., w którym wykonawca wnosi o odstąpienie od żądania jakichkolwiek oświadczeń i dokumentów nie wymienionych w SIWZ i niezwłoczne wykonanie orzeczenia Zespołu Arbitrów poprzez powtórzenie czynności oceny ofert w oparciu o złożone dokumenty.
- Pismo MZBM z dnia 4.08.2004 r. uwzględniające protest z 3.08.2004 r.
- Zawiadomienie o spełnieniu przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego z 4.08.2004 r. W informacji podano, że wykonawca, który złożył ofertę nr 3 nie spełniła warunku dotyczącego wymaganego

sprzętu (brak ciągnika i piaskarki) oraz warunku przedłożenia wykazu pracowników z podziałem na stanowiska.

- Pismo MZBM z dnia 4.08.2004 r. informujące o konieczności, w związku z wyrokiem Zespołu Arbitrów z dnia 12.07.2004 r. powtórzenia czynności oceny ofert oraz o odrzucenie oferty firmy, która nie spełnia warunków określonych w SIWZ (brak ciągnika i piaskarki, wykazu pracowników).
- Pismo z 4.08.2004 r. zawierające listę wykluczonych wykonawców.
- Pismo MZBM z dnia 11.08.2004 r. dotyczące rozstrzygnięcia protestu. Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia oferty zawarto w decyzji zamawiającego przesłanej pismem z dnia 4.08.2004 r. nr DTE-341/146/08/04.
- Pismo MZBM z 24.08.2004 r. dotyczące wniesienia zabezpieczenia wykonania umowy. Nadane faxem, odbiór potwierdzony przez adresata.
- Zawiadomienie MZBM z 24.08.2004 r. o zakończeniu postępowania przetargowego i wyborze wykonawcy w związku z rozstrzygnięciem protestu.
  Nadane faxem, brak potwierdzenia przekazania informacji pisemnej firmie, której oferta została odrzucona.
- Zawiadomienie MZBM z dnia 24.08.2004 r. o wyborze oferty EKO-OGRÓD ZF Konserwacja Terenów Zielonych z Tychów. Przesłana wykonawcom faxem, brak potwierdzenia przekazania informacji pisemnej firmie, której oferta została odrzucona.
- Zawiadomienie MZBM z dnia 24.08.2004 r. o rozstrzygnięciu protestu oraz o unieważnieniu odrzucenia oferty. Informacja przesłana faxem, brak potwierdzenia przekazania informacji pisemnej firmie, której oferta została odrzucona, brak pouczenia o możliwości wniesienia odwołania do Prezesa UZP.
- Arkusz kalkulacyjny – załącznik nr 1 do oferty – na świadczenie usług w ROM nr 5 przeliczony przez zamawiającego – uzgodniony z Urzędem Skarbowym w dniu 12.08.2004 r.
- Umowa nr DTE – 342/U/138/09/2004 z dnia 1.09.2004 r. pomiędzy Miastem Tychy oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi, a EKO-OGRÓD ZF Konserwacja Terenów Zielonych z Tychów w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr V. Umowa została zawarta na czas określony od 1.09.2004 -31.08.2007 r. Strony ustaliły cenę za wykonania usługi w kwocie, zgodnie ofertą 867.215 zł brutto.

W wyniku kontroli dokumentacji przetargu stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku pouczenia o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Prezesa Urzędu

Zamówień Publicznych w treści pism zamawiającego, dotyczących rozstrzygnięcia wniesionych protestów. Obowiązek umieszczenia takiego pouczenia nakłada na zamawiającego art. 183 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 17, poz. 177 ze zm.)

Ponadto ustalono, że zamawiający nie posiada dowodów potwierdzenia w formie pisemnej niektórych informacji przesłanych wykonawcom za pośrednictwem faksu. Zauważa się, że zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, oraz informacje przekazane m.in. za pomocą telefaksu uważa się za złożone w terminie, jeżyli ich treść dotarła do adresata przed upływem terminu i została niezwłocznie potwierdzona pisemnie.

4.3.2.2. Utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr IV

Kontroli poddano następujące dokumenty związane z organizacją przetargu nieograniczonego na utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr IV:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 8.04.2004 r. dotycząca zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I-V.
- Protokół postępowania o udzielenie zamówienia o wartości zamówienia przekraczającej równowartość kwoty 60.000 euro.

  Przedmiot zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr IV. Wartość zamówienia: 855.000 zł (bez VAT) na okres trzyletni, co stanowi równowartość 211.278 euro.

  Tryb postępowania: przetarg nieograniczony.

  Komisja przetargowa została powołana 5.05.2004 r. na podstawie zarządzenia Dyrektora MZBM. Członkowie komisji złożyli oświadczenia określone w art. 17 ust. 2 PZP.

  Wstępne ogłoszenie informacyjne o planowanych zamówieniach opublikowano w Biuletynie Zamówień Publicznych z dnia 29.12.2003 r.

  Ogłoszenie o zamówieniu zostało przekazane Prezesowi UZP w dniu 31.03.2004 r. oraz opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych z dnia 8.04.2004 r. nr 52, poz. 17766. Ogłoszenie zostało zamieszczone w siedzibie zamawiającego oraz na jego stronie internetowej.

Termin składania i otwarcia ofert: 4.06.2004 r.

Wpłynęły 2 oferty. Z postępowania nie został wykluczony żaden wykonawca oraz żadna z ofert nie została odrzucona.

Postępowanie zostało unieważnione w dniu 18.06.2004 r. na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 4 PZP. Uzasadnienie: na sfinansowanie zamówienia zamawiający przewidział kwotę 855.000 zł na 3 lata, zaś cena najkorzystniejszej oferty wyniosła 1.071.416,88 zł. Postępowanie zostało unieważnione, ponieważ cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

- Zawiadomienie z dnia 18.06.2004 r. o unieważnieniu postępowania.

4.3.2.3. Utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr III

W ramach kontroli dokumentacji przetargu nieograniczonego na utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr III, weryfikacji poddano następujące dokumenty:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 8.04.2004 r. dotycząca zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I-V.
- Protokół postępowania o udzielenie zamówienia o wartości zamówienia przekraczającej równowartość 60.000 euro.

  Przedmiot zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr III. Wartość zamówienia: 1.056.000 (bez VAT) na okres trzyletni, co stanowi równowartość 260.947 euro.

  Tryb postępowania: przetarg nieograniczony.

  Komisja przetargowa została powołana 5.05.2004 r. na podstawie zarządzenia Dyrektora MZBM. Członkowie komisji złożyli oświadczenia określone w art. 17 ust. 2 Prawa zamówień publicznych.

  Informacja o zamówieniu została zawarta we wstępnym ogłoszeniu informacyjnym o planowanych zamówieniach w Biuletynie Zamówień Publicznych z dnia 29.12.2003 r. nr 192, poz. 82332.

  Ogłoszenie o zamówieniu zostało przekazane Prezesowi UZP w dniu 31.03.2004 r. oraz opublikowane w BZP z dnia 8.04.2004 r. nr 52, poz. 17776, a także w siedzibie zamawiającego oraz na jego stronie internetowej.

  Termin składania i otwarcia ofert: 4.06.2004 r. Wpłynęły 2 oferty.

Żaden wykonawca nie został wykluczony,

Wybrano ofertę Przedsiębiorstwa Usługowego „Kryspin” [redacted] – cena 1.079.101,36 zł z VAT (1.021.380,40 zł netto), którą uznano za najkorzystniejszą.

- Informacja Dyrektora MZBM z dnia 18.06.2004 r. o spełnieniu przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- Informacja o wyborze oferty z dnia 18.06.2004 r.
- Protest z dnia 21.06.2003 r., w którym wykonawca domaga się wykluczenia oferty drugiego wykonawcy biorącego udział w postępowaniu oraz uznanie jego oferty za najkorzystniejszą.
- Informacja o wniesionych protestach (ZP-19) z dnia 25.06.2004 r.
- Pismo MZBM z dnia 22.06.2004 r. w sprawie zawiadomienia o wniesionym proteście oraz konieczności przedłużenia wadium.
- Pisma wykonawców w sprawie przedłużenia ważności wadium.
- Pismo MZBM z dnia 25.06.2004 r. dotyczące odrzucenia protestu wniesionego w dniu 21.06.2004 r.
- Umowa nr DTE – 342/U/119/07/2004 z dnia 27.07.2004 r. pomiędzy Miastem Tychy oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi a Przedsiębiorstwem Usługowym KRYSPIN z Łąki. Przedmiotem umowy są usługi w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr III. Umowa została zawarta na czas określony od 1.08.2004-31.07.2007 r. Strony ustaliły cenę za wykonania usługi w kwocie 764.462,82 zł zgodnie z ofertą.

4.3.2.4. Utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr II

W toku kontroli weryfikacji poddano następujące dokumenty związane z organizacją przetargu nieograniczonego na utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr II:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 8.04.2004 r. dotycząca zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I-V.
- Protokół postępowania o udzielenie zamówienia o wartości zamówienia przekraczającej równowartość 60.000 euro z dnia 16.07.2004 r.

Przedmiot zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów,

placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr II.

Wartość zamówienia: 720.000 zł (bez VAT) na okres trzyletni, co stanowi równowartość 177.918,35 euro.

Tryb postępowania: przetarg nieograniczony.

Komisja przetargowa została powołana 5.05.2004 r. na podstawie zarządzenia Dyrektora MZBM. Członkowie komisji złożyli oświadczenia określone w art. 17 ust. 2 cytowanej ustawy.

Informacja o zamówieniu została zawarta we wstępnym ogłoszeniu informacyjnym o planowanych zamówieniach w BZP z dnia 29.12.2003 r. nr 192, poz. 82332.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało przekazane Prezesowi UZP w dniu 31.03.2004 r. oraz opublikowane w BZP z dnia 8.04.2004 r. nr 52, poz. 17776, a także w siedzibie zamawiającego oraz na jego stronie internetowej.

Termin składania ofert: 4.06.2004 r. o godz. 11.00, otwarcie 4.06.2004 r. o 12.00.Wpłynęły 2 oferty, żaden wykonawca nie został wykluczony.

- Wybrano ofertę: Przedsiębiorstwo Usługowe KRYSPIN [redacted] – cena 764.462,82 zł z VAT (723.867 zł netto), którą uznano za najkorzystniejszą.
- Zawiadomienie MZBM z dnia 18.06.2004 r. o wyborze oferty.
- Protest złożony w dniu 21.06.2004 r., w którym wykonawca domaga się wykluczenia oferty drugiego wykonawcy biorącego udział w postępowania oraz uznanie jego oferty za najkorzystniejszą.
- Zawiadomienie z dnia 22.06.2004 r. o wniesionym proteście.
- Pismo MZBM z dnia 25.06.2004 r. dotyczące rozstrzygnięcia protestu poprzez jego odrzucenie.
- Umowa nr DTE – 342/U/118/07/2004 z dnia 27.07.2004 r. pomiędzy Miastem Tychy oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi a Przedsiębiorstwem Usługowym KRYSPIN z Łąki. Przedmiotem umowy są usługi w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr II. Umowa została zawarta na czas określony od 1.08.2004 -31.07.2007 r.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo zamówień publicznych zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. W myśl ust. 2 art. 93 wspomnianej ustawy, jeżeli zamawiający dopuścił

możliwość składania ofert częściowych, do unieważnienia w części postępowania o udzielenie zamówienia przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Z protokołu postępowania o udzielenie zamówienia na świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości na terenach administrowanych przez ROM nr II wynika, że kwota jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia ogłoszona przez niego bezpośrednio przed otwarciem ofert wynosi 720.000 zł (bez podatku VAT). Tymczasem cena najkorzystniejszej oferty zgłoszonych, która została wybrana przez komisję przetargową, wyniosła 723.867,78 zł bez podatku VAT (764.462,82 zł brutto). W tym stanie zaistniała przesłanka z art. 93 ust. 1 pkt 4 Prawa zamówień publicznych, obligująca zamawiającego do unieważnienia postępowania przetargowego w części dotyczącej zamówienia na utrzymanie czystości na nieruchomościach ROM nr II.

4.3.2.5. Utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr I

Kontroli poddano następujące dokumenty związane z organizacją przetargu nieograniczonego na utrzymanie czystości w Rejonie Obsługi Mieszkańców nr I:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 8.04.2004 r. dotycząca zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I-V.
- Protokół postępowania o udzielenie zamówienia o wartości zamówienia przekraczającej równowartość 60.000 euro z dnia 16.07.2004 r.

  Przedmiot zamówienia: świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I.

  Wartość zamówienia: 600.000 (bez VAT) na okres trzyletni, co stanowi równowartość 148.265 euro.

  Tryb postępowania: przetarg nieograniczony.

  Komisja przetargowa została powołana 5.05.2004 r. na podstawie zarządzenia Dyrektora MZBM. Członkowie komisji złożyli oświadczenia określone w art. 17 ust. 2 cytowanej ustawy.

  Informacja o zamówieniu została zawarta we wstępnym ogłoszeniu informacyjnym o planowanych zamówieniach w BZP z dnia 29.12.2003 r. nr 192, poz. 82332.

  Ogłoszenie o zamówieniu zostało przekazane Prezesowi UZP w dniu 31.03.2004 r. oraz opublikowane w BZP z dnia 8.04.2004 r. nr 52, poz. 17776, a także w siedzibie zamawiającego oraz na jego stronie internetowej.

Termin składania i otwarcia ofert: 4.06.2004 r. Wpłynęły 4 oferty.

Żaden wykonawca nie został wykluczony. Odrzucono jedną ofertę. Wybrano ofertę: PRB AGRO-SERVICE z Katowic [redacted] – cena oferty 595.132,08 zł brutto (559.392,96 zł netto).

- Pismo MZBM z dnia 17.06.2004 r. zawiadamiające Przedsiębiorstwa Instalacyjno-Remontowego DOMAR w Tychach o odrzuceniu jego oferty.
- Umowa nr DTE – 342/U/78/06/2004 z dnia 28.06.2004 r. pomiędzy Miastem Tychy oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi a PRB AGRO-SERVICE z Katowic. Przedmiotem umowy są usługi w zakresie bieżącego utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni oraz przejezdności wewnętrznych dróg, parkingów, placów w okresie zimowym na terenach nieruchomości administrowanych przez ROM nr I. Umowa zawarta została na czas określony od 1.07.2004-30.06.2007 r. Strony ustaliły cenę za wykonania usługi w kwocie 595.132,08 zł

4.4. Zamówienia publiczne przeprowadzone w 2005 r.

4.4.1. Utrzymanie czystości, pielęgnacja zieleni oraz zimowe utrzymanie przejezdności dróg

Zamówienie na bieżące utrzymanie czystości, pielęgnacja zieleni oraz zimowe utrzymanie przejezdności dróg ogłoszone w Biuletynie Zamówień Publicznych z 8.02.2005 nr 26 poz. 5814. Wyniki przetargu ogłoszono w Biuletynie Zamówień Publicznych z 23 maja 2005 r. pod nr 23585.

Wartość szacunkowa zamówienia 128 700 euro.

Zamówienie dotyczy świadczenia usług w zakresie:

- bieżącego utrzymania w czystości pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (49 – łączna powierzchnia 27 454,63 m2) oraz ich otoczenia (72 804,20 m2),
- pielęgnacji zieleni (109 199 m2),
- zimowego utrzymania przejezdności wewnętrznych ulic, parkingów, dojazdów do nieruchomości administrowanych przez ROM IV w Tychach, będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych i Gminy Tychy (1 032 m2).

Członkowie komisji przetargowej powołani zostali Zarządzeniem Dyrektora nr 0152/11/02/05 z 16.02.2005 r. Członkowie komisji oraz dyrektor Zakładu złożyli oświadczenia – druk ZP-11

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia nakłada na wykonawców obowiązek wniesienia wadium w pieniądzu wysokości 21 400 zł.

W myśl art. 45 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych, wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego.
Zgodnie z Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia wykonawcy obowiązani byli dokonać wpłaty wadium przelewem na rachunek zamawiającego, **jednakże specyfikacja przewidywała ponadto możliwość wpłaty wadium w kasie Jednostki, co jest niezgodne z powołanym wyżej art. 45 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych.**

Na ogłoszenie o przetargu wpłynęło 7 ofert:

Oferta	I	II	III	IV	V	VI	VII
Wartość oferty netto	616 328,07	747 087,42	658 301,70	640 018,86	866 208,39	822 376,17	709 190,28
Wartość oferty brutto	657 617,30	797 327,50	694 610,84	668 039,52	934 929,05	867 744,39	746 500,61
Utrzymanie czystości wewnątrz budynku - cena jednostkowa zł/m2/m-c	0,10	0,13	0,05	0,04	0,20	0,06	0,08
Utrzymanie czystości chodników, placów i dojść - cena jednostkowa zł/m2/m-c	0,11	0,12	0,12	0,04	0,18	0,14	0,06
Pielęgnacja terenów zielonych - cena jednostkowa zł/m2/m-c	0,11	0,14	0,13	0,18	0,12	0,16	0,18
Zimowe utrzymanie dróg - cena jednostkowa zł/m2/m-c	0,16	0,20	0,20	0,10	1,00	3,00	0,12

Zamówienia udzielono Zakładowi Zieleni „Platan” [redacted]
za cenę 616 328,07 zł netto, 657 617,30 zł brutto.

Umowa nr DTE – 342/U/52/04/05 została zawarta 21.04.2005 r.

Informację o wyborze najkorzystniejszej oferty przesłano faxem. (brak potwierdzenia przekazania przez zamawiającego informacji w formie pisemnej (brak zwrotnego potwierdzenia odbioru).

4.4.2. Remont dachu z ociepleniem

Remont dachu z ociepleniem, ocieplenie ścian szczytowych oraz remont balkonów w budynku WM nr 13/IV przy Edukacji 74-92 w Tychach.
Wartość szacunkowa zamówienia 377 487,58 zł netto. Wadium 12 000 zł.

- Przetarg odbył się 22.04.2005 r

Do udziału w przetargu zgłosiły się trzy firmy przedstawiając następujące oferty cenowe:

Oferta	I	II	III
Wartość oferty brutto	365 433,53	301 675,80	344 797,55

.

- Ogłoszenie o przetargu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych nr 48 z 10 marca 2005 r. pod pozycją 10699.
- Zgłoszenie do publikacji o ogłoszeniu o udzieleniu zamówienia zostało wysłane do Urzędu Zamówień Publicznych pismem DTE – 341/168/06/05 z 2.06.2005.
- Wybrano ofertę Zakładu Remontowo – Budowlanego [redacted] z Mikołowa – cena całkowita oferty: 344 797,55 zł brutto, 322 240,70 zł netto. Termin realizacji – do 3 miesięcy od podpisania umowy, termin płatności: do 30 dni; gwarancja: 5 lat.
- Informacja o wyborze oferty została wysłana do oferentów w dniu 5.05.2005 r.
- Jedna z ofert została odrzucona na podstawie art. 89 ust. 1 pkt. 2) i art. 82 ust. 3, z powodu niezgodności treści oferty ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia. Brak protokołów odbioru robót; zmiana ilości jednostek przedmiarowych w kosztorysie ofertowym w stosunku do przedmiaru robót dekarskich.

Umowa nr DTE – 342/R/68/05/05 zawarta została w dniu 16.05.2005 r. Zgodnie z umową termin rozpoczęcia robót ustalono na 23.05.2005.

4.5. Sposób prowadzenia licytacji na wynajem lokalu handlowego położonego w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 44

Zarządzeniem nr 0152/66/07/04 z 16.07.2004 r. Dyrektor MZBM wprowadził regulamin ustalający następujące zasady prowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych:

1. Ogłoszenie o przetargu – co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu

2. Przyjmowanie pisemnych ofert (przetarg jest ważny nawet, gdy wpłynie tylko jedna ważna oferta);
3. Otwarcie ofert i ustne zgłaszanie przez uczestników postępowania coraz wyższych stawek (minimalne postąpienie 0,50 zł/m^2, maksymalnego nie określono);
4. Zamknięcie przetargu i ogłoszenie imienia i nazwiska osoby, która wygrała przetarg.
5. Sporządzenie protokołu z czynności przetargowych z odnotowaniem drugiego w kolejności oferenta, który zaproponował najwyższą stawkę;
6. Podpisanie w ciągu 7 dni umowy z osobą, która wygrała przetarg oraz wpłata przez nią kaucji.
7. W przypadku, gdy osoba, która wygrała przetarg nie zawrze umowy, wynajmujący może zawrzeć umowę z drugim, co do wylicytowanej stawki, oferentem.
8. Oferenci, którzy wycofają się z zawarcia umowy nie mogą uczestniczyć w ponownym przetargu i negocjacjach stawki czynszowej na ten sam lokal.

W przypadku, gdyby przetarg nie doszedł do skutku, za zgodą Dyrektora, mogą być przeprowadzone negocjacje stawki czynszowej:

1. Ogłoszenie o negocjacjach - co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem procedury;
2. Negocjacje z zainteresowanym oferentem (w przypadku zgłoszenia się do negocjacji kilku oferentów, negocjacje polegają na licytacji stawki czynszowej);
3. Podpisanie w ciągu 7 dni umowy z osobą, która wygrała oraz wpłata przez nią kaucji.
4. W przypadku, gdy osoba, która wygrała negocjacje nie zawrze umowy, wynajmujący może zawrzeć umowę z drugim, co do wylicytowanej stawki, oferentem lub wyznaczyć nowe negocjacje.
5. W przypadku, gdy w wyniku ogłoszenia przetargu oraz negocjacji stawki czynszowej nie doszło do wyłonienia najemcy z uwagi na brak oferentów – Dyrektor MZBM ogłasza kolejny nowy przetarg obniżając stawkę wyjściową do przetargu do 30% stawki pierwotnej.

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy określa uchwała Rady Miasta Tychy nr 0150/XXII/471/04 z dnia 24 czerwca 2004 r. Zgodnie z par. 2 pkt 1 wspomnianej uchwały lokale użytkowe mogą być przeznaczone do sprzedaży lub oddawane w najem. W myśl par. 6 pkt 1 i 2 uchwały najem lokalu użytkowego następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej między najemcą lokalu a Miastem Tychy, w imieniu którego działa Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych bądź inny podmiot gospodarczy, na podstawie udzielonych pełnomocnictw, zaś wybór najemcy następuje w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1 m^2 powierzchni.

Stosownie do par. 12 pkt 1 uchwały z dnia 24 czerwca 2004 r. w budynkach położonych w Tychach m.in. przy ul. Grota Roweckiego 42 oddanie lokalu użytkowego w najem może nastąpić w następujący sposób:

- w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1 m^2 powierzchni,
- w drodze negocjacji stawki czynszowej z przyszłym najemcą, w przypadku gdy przetarg nie doszedł do skutku,
- w przypadku wyjątkowo uzasadnionych potrzebami Miasta, Prezydent jest upoważniony do zawierania umów najmu lokali z pominięciem drogi przetargowej.

Sposób przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych i stanowisk handlowych stanowiących własność Miasta Tychy reguluje szczegółowo zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy nr 0151/145/04 z dnia 16.09.2004 r. Zgodnie z par. 5 pkt 1 zarządzenia uczestnik przetargu zobowiązany jest do przekazania na konto Urzędu Miasta kwoty wadium i kosztów przetargu. Informacja o wysokości wadium, a także terminu i sposobu jego wniesienia zawiera ogłoszenie o przetargu (par. 3 pkt 3 zarządzenia). Stosownie do pkt 5 powołanego wyżej par. 5 zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy.

Dokonując analizy treści wprowadzonego zarządzeniem nr 0152/66/07/04 z 16.07.2004 r. regulaminu w sprawie zasad prowadzenia przez MZBM przetargów na najem lokali użytkowych, kontrolujący stwierdzili, że regulamin ten nie odpowiada regulacjom zawartym w zarządzeniu Prezydenta Miasta Tychy z dnia 16.09.2004 r. wydanym w związku z uchwałą Rady Miasta Tychy nr 0150/XXII/471/04 z dnia 24 czerwca 2004 r.

Podstawową wadą regulaminu jest brak postanowień dotyczących wniesienia przez uczestników przetargu obowiązkowego wadium. Według kontrolujących taki stan powoduje, że postępowania przetargowe dotyczące najmu lokali użytkowych prowadzone są według reguł sprzyjających naruszeniu zasady równego traktowania i uczciwej konkurencji pomiędzy oferentami. W praktyce brak zapisów o wniesieniu wadium i jego przepadku w sytuacji uchylenia się od zawarcia umowy najmu oznacza możliwość umówienia się dwóch oferentów; ten który ma przetarg wygrać kończy licytację na akceptowej przez niego stawce czynszowej, po czym drugi oferent winduje stawkę do takiego poziomu, że pozostali oferenci nie są w stanie go przebić. Po zakończeniu licytacji oferent, który zaproponował najwyższą

stawkę uchyla się od podpisania umowy, a w jego miejsce wstępuje drugi, który zawiera ją na korzystnych dla siebie warunkach.
Wniosek taki znajduje potwierdzenie w ustaleniach kontroli dotyczącej sposobu prowadzenia licytacji na wynajem dwóch lokali handlowych położonych w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 44.
W regulaminie brak ponadto zastrzeżenia, że w przetargu nie może uczestniczyć osoby biorące w nim udział w charakterze urzędowym, które przewiduje par. 4 pkt 3 cytowanego zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy.

Na powyższych ustaleniach Protokół zakończono.
Protokół składa się z 25 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez osoby uczestniczące w postępowaniu kontrolnym.

Niniejszy Protokół podlega publikacji w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z postanowieniami:

- art. 6 ust. 1 pkt. 4 lit a) tiret drugie z zastrzeżeniem art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 06.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. Nr 112, poz. 1198) oraz
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17.05.2002 r. w sprawie Biuletynu Informacji Publicznej (Dz. U. z 2002 r., Nr 67, poz. 619).

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, który po uprzednim odczytaniu podpisano. Jeden egzemplarz protokołu pozostawiono w kontrolowanej Jednostce.

5. Pouczenie:

Kierownik kontrolowanej jednostki [redacted] została poinformowana o prawie do złożenia w ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszego protokołu dodatkowych wyjaśnień i uwag co do treści protokołu do Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy.

Tychy, dnia 11 lipca 2005 r.

Protokół podpisały następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Stanowisko
1.	[redacted]	Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach
2.	[redacted]	Główna Księgowa Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach
3.	[redacted]	Naczelnik Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy
4.	[redacted]	Inspektor Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy