

PROTOKÓŁ

**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej,
które odbyło się w dniu 20 października 2025 roku
w godz. 15:15 – 16:15
w budynku świetlicy wiejskiej w Mszczuczynie.**

Komisja w składzie:

1. Krystian Mejza
2. Grzegorz Borowski
3. Dominika Szymańska

Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

oraz

1. Janina Pawełczyk,
2. Sabina Hoffmann – sołtys sołectwa Mszczuczyn/radna RMiG Dolsk,

a także:

1. Justyna Kaźmierczak – Podinspektor ds. gospodarki gruntami i lokalami,
2. Jerzy Hejduk- Sekretarz MiG Dolsk,
3. Marek Basaj – Dyrektor ZGK w Dolsku,
4. Mieszkanca jednego z mieszkań komunalnych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Krystian Mejza powitał obecnych na posiedzeniu oraz poinformował, iż komisja zebrała się w związku z realizacją punktu z planu pracy komisji pt. Kontrola inwestycji w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków: „Remont dachu oraz termomodernizacja budynku w Mszczuczynie”.

W pierwszym etapie posiedzenia komisji obecni członkowie dokonali wizji lokalnej inwestycji. Pani Sołtys Sabina Hoffmann oprowadziła uczestników po budynku, przedstawiając jego obecny stan. Dokonano oględzin zarówno zewnętrznej części obiektu, jak i jego wnętrza. Uczestnicy posiedzenia udali się również na strych, aby zapoznać się ze stanem konstrukcji dachowej jak i podłogi.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Gdyby dach został docieplony, w budynku byłoby cieplej, szczególnie że na parterze mieści się przedszkole. Wcześniej dach był nieszczelny, a okna znajdowały się w bardzo złym stanie. Obecnie łąty, listwy i podbitki są nowe, podobnie jak okna, które wymieniono, ponieważ wcześniej z każdej strony wiało. Szkoda jednak, że podłoga na strychu pozostaje w takim, a nie innym stanie – podczas modernizacji nie została ona naprawiona ani uzupełniona. Strych nie jest ogrzewany, dlatego szkoda, że przy termomodernizacji nie dołożono chociaż warstwy ocieplenia, np. waty, co znacznie poprawiłoby komfort cieplny budynku.

ZGK pobiera od lokatorów czynsz, więc wymiana okien i drzwi powinna zasadniczo leżeć po stronie lokatorów. Tymczasem te prace zostały włączone w zakres termomodernizacji budynku, co spowodowało, że zabrakło środków na inne potrzebne roboty. Należy również zauważyć, że schody prowadzące na strych są w złym stanie i wymagają wymiany.

D. Szymańska – A czy Pan, panie dyrektorze, ma jakiś plan na to pomieszczenie?

M. Basaj – Nie, to nie jest w moim zarządzie. Ja mam tylko mieszkania.

J. Pawelczyk – Czyli strych to jest część wspólna, czyli do kogo właściwie należy – do sołectwa, do świetlicy czy do przedszkola? Bo to jest istotna kwestia.

Mieszkanka jednego z mieszkań komunalnych – To pomieszczenie jest przeznaczone dla wszystkich lokatorów – należy do wspólnego użytku. Pan Andrzej wyjaśnił kiedyś, że lokatorzy mogą tam wieszać pranie, a przedszkole, jeśli potrzebuje, może przechowywać krzeselka lub inne rzeczy. To miejsce służy wszystkim mieszkańcom budynku, tak było od zawsze – od ponad 50 lat. Kiedy się tu wprowadziliśmy, pomieszczenie było w bardzo złym stanie – pełne starych rzeczy po poprzednich lokatorach. Sami wszystko posprzątaaliśmy.

Radna J. Pawelczyk – Pani Justyno, czy to pomieszczenie było projektowane do ocieplenia?

Na jakiej zasadzie była robiona termomodernizacja?

J. Kaźmierczak – Nie, nie było. Składając wniosek, tak to po prostu nazwano. Jednak później, już po przyznaniu dofinansowania, w trakcie procedowania szczegółów doprecyzowywano koszty i zakres prac, ponieważ kwota wskazana we wniosku była określona orientacyjnie. Po otrzymaniu dofinansowania opracowano dokumentację projektową, przy czym już wstępne założenia kosztorysowe przewyższały przyznaną kwotę. Ostatecznie udało się wyłonić wykonawcę, jednak konieczne było dołożenie dodatkowych środków własnych, ponieważ pierwotne szacunki, które uwzględniłam we wniosku, okazały się zbyt niskie.

Mieszkanka jednego z mieszkań komunalnych – Chciałabym porozmawiać z Dyrektorem ZGK w sprawie drzwi wejściowych do mieszkania, ponieważ ich stan jest najgorszy ze wszystkich elementów. Drzwi na strychu wymieniono – co uważam za mało istotne, ale dobrze zostało to już zrobione. Natomiast drzwi wejściowe do mojego mieszkania są w bardzo złym stanie – wystarczy się o nie oprzeć, żeby się rozpadły. To najgorsze drzwi w całym budynku i uważam, że powinny zostać jak najszybciej wymienione.

Tym bardziej, że w budynku znajduje się salka bilardowa, do której przychodzą różne osoby, często spożywają tam alkohol i robią bałagan. To niepokojące, ponieważ jako lokatorzy chcielibyśmy czuć się bezpiecznie, a w obecnej sytuacji boimy się nawet wychodzić na klatkę schodową, zwłaszcza w godzinach wieczornych i w okresie zimowym, kiedy znowu zacznie się większy ruch w tej salce. Chciałabym również zwrócić uwagę na problem z instalacją elektryczną. Obecnie światło na korytarzu i na strychu działa odwrotnie – gdy włączone jest jedno, drugie się wyłącza. Dodatkowo przewody są poprowadzone w dziwny sposób; bardzo często, dwa razy w tygodniu, muszę wchodzić i ponownie włączać korki. Energetyka sprawdzała instalację i stwierdziła, że w skrzynce wszystko jest w porządku, natomiast w ścianach znajdują się stare kable, które powinny zostać wymienione.

Radna J. Pawelczyk – Chciałabym odnieść się do stanu podłogi, ponieważ sami Państwo widzicie, w jakim jest stanie. Gdyby zdarzyło się, że coś cięższego upadnie, mogłoby dojść do uszkodzenia stropu, a przecież pod spodem znajduje się świetlica. Podłoga jest naprawdę w bardzo złym stanie – deski są spróchniałe i osłabione. Kto zagwarantuje bezpieczeństwo, jeśli ktoś wejdzie na taki fragment i ten się zapadnie? Wszyscy pamiętamy sytuację z Międzychodu, gdzie doszło do zerwania stropu. Szkoda, że przy okazji prowadzonych remontów nie udało się znaleźć środków, aby chociaż położyć płytę OSB i w ten sposób wzmocnić podłogę.

Sytuacja jest podobna jak w Białej Szkole, gdzie podłoga została wymieniona, a wydaje mi się, że tam była w lepszym stanie niż tutaj. Myślę, że w tym przypadku nie potrzeba aż tak dużych prac, chodzi głównie o zapewnienie bezpieczeństwa.

Następnie udano się do pomieszczenia świetlicy wiejskiej gdzie kontynuowano posiedzenie.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Jaka była całkowita wartość inwestycji? jaka była wysokość dofinansowania z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków?

J. Kaźmierczak – Wartość przetargowa inwestycji wynosiła 498 936,12 zł. Wykonano również roboty dodatkowe w kwocie 19 880,26 zł, co daje łączną kwotę 518 816,38 zł. Dofinansowanie pozyskane w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków wynosiło 441 000,00 zł i zostało wykorzystane w maksymalnej dostępnej wysokości. Wstępnie zakładano, że wkład własny wyniesie 9 000,00 zł, czyli 2% całkowitej wartości inwestycji. W wyniku postępowania przetargowego najniższa złożona oferta była jednak wyższa niż pierwotnie planowana kwota. W efekcie, wraz z kosztami robót dodatkowych, wkład własny wyniósł 77 816,38 zł, co stanowi prawie 12% całkowitej wartości inwestycji.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Ile ofert wpłynęło do przetargu i jaka firma wygrała przetarg?

J. Kaźmierczak – Do przetargu wpłynęły trzy oferty. Była to firma budowlana Michał Grygiel oraz PHB Tyliński Leszno i najkorzystniejszą ofertą okazała się oferta złożona przez konsorcjum Przedsiębiorstwo Budowlane Robert Nortman z siedzibą w Święciechowa, reprezentowane przez pana Roberta Nortmana. Złożyli oni najtańszą ofertę w kwocie 498.933,12 zł.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Jaki był zakres prac?

J. Kaźmierczak – Była to wymiana pokrycia dachowego, ocieplenie ścian, wymiana stolarki, renowacja elewacji zewnętrznej, kompleksowy remont dachu wraz z rynnami, opierzeniem i kominami. Na wniosek pani Sabiny Hoffmann wykonano prace dodatkowe: remont dwóch dachów płaskich oraz montaż okna wraz z parapetem na kwotę 19 880,26 zł.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Wnioskowałam o 42 000,00 zł, a dostaliśmy tylko niecałe 20 000,00 zł.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Inwestycja już się zakończyła. Czy były jakieś usterki, uwagi podczas odbioru?

J. Kaźmierczak – Nie uczestniczyłam w odbiorze.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Zgłaszałam wcześniej kwestię ocynku na parapetach, zwracając uwagę, że parapety są źle osadzone oraz, że nie odpowiada mi ich kolor. Wnioskowałam także o wymianę dwóch okien, jednak mój wniosek nie został uwzględniony.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Co wykonawca stwierdził odnośnie tych parapetów?

Sołtys/radna S. Hoffmann – Należy odczekać około 5 lat – w tym czasie kolor się wyrówna, a powierzchnia parapetów zmatowieje, tworząc jednolity, bardziej estetyczny i szlachetny odcień ocynku.

Radna J. Pawelczyk – Po zamontowaniu tych parapetów wyglądają one nieestetycznie i nie prezentują się dobrze.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Wykonawca twierdził, że nie mógł ciąć w murze, ponieważ jest to budynek zabytkowy i nie dało się przesunąć parapetu głębiej, bo gzyms straciłby swój fason. Nie do końca to rozumiem, ponieważ gzyms znajduje się na zewnątrz, a przecięcie dotyczyłoby jedynie okna, więc wydaje mi się, że mogłoby to być wykonane inaczej.

Radna J. Pawelczyk – Myślę, że bardziej chodziło o to, żeby nie mieli roboty.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Były jakieś opóźnienia w pracach, czy wszystko było zgodnie z harmonogramem?

J. Kaźmierczak – Z tego, co wiem, to było wszystko zgodnie z harmonogramem. Nie było opóźnień.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Kto sprawował nadzór nad pracami?

J. Kaźmierczak – Projektant pan Lechosław Kuczyński?

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Jak wyglądały płatności? Czy były one transzowane czy jednorazowa była faktura?

J. Kaźmierczak – Wykonawca po informacji udzielonej do gminy o planowanym rozpoczęciu prac przedłożył fakturę zaliczkową na pierwotny wkład własny w kwocie 57 936,12 zł.

Radna D. Szymańska – Czy to była faktura na zakup materiałów?

J. Kaźmierczak – Polski Ład przewiduje, że jeśli planowana realizacja inwestycji mieści się w jednym roku, należy wnieść wkład własny w formie zaliczki. Wstępnie wkład własny wynosił 2%, czyli 9 000,00 zł. Po przeprowadzeniu przetargu wynagrodzenie okazało się wyższe, dlatego jako zaliczkę zapłacono 57 000,00 zł. Po zakończeniu inwestycji przedstawiono kolejne faktury: na wartość dofinansowania z Polskiego Ładu, czyli 441 000,00 zł, oraz na kwotę robót dodatkowych – niespełna 20 000,00 zł.

Radna J. Pawelczyk – Radna zwróciła się do Pani Sołtys czy podczas remontu pomieszczenia, w którym się znajdują – gdzie został zamontowany podwieszany sufit – wykonywano również jakieś ocieplenie?

Sołtys/radna S. Hoffmann – Nie wiem, ponieważ remont wykonywało przedszkole, ale dowiem się od lokalnego murarza, który wykonywał te prace.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Czy budynek objęty inwestycją figuruje w rejestrze ewidencji zabytków i czy były jakieś potrzebne zgody konserwatorskie?

J. Kaźmierczak – Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Przystępując do opracowania dokumentacji projektowej, starostwo na etapie wydawania pozwolenia musi

skonsultować planowane założenia z konserwatorem zabytków. Wszystkie prace zewnętrzne powinny być uzgodnione z konserwatorem, który w formie postanowienia wyraża zgodę na ich realizację.

Radna J. Pawelczyk – A była mowa o zewnętrznym ociepleniu i nie było zgody konserwatora na to?

J. Kaźmierczak – To miało miejsce wcześniej, bodajże na etapie składania wniosku lub tuż po przyznaniu dofinansowania. Wtedy zostały sporządzone pisemne ustalenia z konserwatorem zabytków. Co do ocieplenia ścian, konserwator wyraził negatywną opinię.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Mam pytanie – założeniem było, że na budynku jest cegła, a w rzeczywistości jej nie ma. Odkąd pamiętam, mieszkam tu już 40 lat i nigdy nie było cegły na tym budynku – zawsze był on otynkowany lub pomalowany. Skąd więc wzięła się informacja o cegle? Być może właśnie dlatego konserwator zabytków nie zgodził się na ocieplenie, aby zachować estetyczny wygląd rzekomej cegły na elewacji?

Dlatego stąd moje pytanie, bo wiem właśnie, że na pewno Międzychód ma czerwoną cegłę, Rusocin ma cegłę i Mełpin ma cegła, a ten budynek odkąd pamiętam, nigdy nie miał cegły na wierzchu.

J. Kaźmierczak – Konserwator nie wyraził zgody na ocieplenie budynku, ponieważ wówczas bryła budynku uległaby zmianie, a także zmieniłoby się oświetlenie okien.

Radna J. Pawelczyk – Radna poprosiła o udostępnienie pisma od konserwatora.

Radny G. Borowski – W piśmie jest adnotacja, że tynk jest gładki, nie ma adnotacji o cegle. Czyli formalnie nic takiego nie było.

Radna J. Pawelczyk – Gdyby doszło do termomodernizacji świetlicy w Rusocinie, gdzie nikt nie wnosił o ocieplenie ścian zewnętrznych, a mowa była tylko o ociepleniu dachu, konserwator nie powinien wnosić żadnych zastrzeżeń – cegły miały pozostać widoczne, a prace dotyczyły jedynie wnętrza. Podobna sytuacja miała by miejsce w przypadku Międzychodu.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Celem podsumowania: moim zdaniem dach, elewacja, gzymsy, rynny, komin oraz stolarka okienna zostały wykonane dość dobrze. Zwróciłabym jednak uwagę na parapety, o których wcześniej wspominaliśmy – powinny być wsunięte bardziej w głąb, aby woda nie mogła się pod nie dostawać. Co do kwestii pięcioletniego okresu obserwacji, zobaczymy po tym czasie, kolor parapetów ulegnie zmianie. Jeśli chodzi o przetarg i rozliczenie faktur, uważam, że wszystko zostało prawidłowo wykonane i nie widzę zastrzeżeń.

Należy wyjaśnić do czyjego zarządu należy poddasze.

Taka jest moja opinia – nie wiem, czy koledzy i koleżanki się ze mną zgadzają.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Czy remont poddasza był ujęty w projekcie?

J. Kaźmierczak – Z tego, co pamiętam, po wizji projektanta nie stwierdzono potrzeby naprawy ani wzmocnienia podłogi. Założenia projektu koncentrowały się głównie na remoncie dachu.

Radna D. Szymańska – Należy też zwrócić uwagę na niewłaściwe odprowadzenie wody z budynku. Rynna usytuowana jest z lewej strony budynku. Woda spływa po kostce, którą już pokrywa mech.

Radna J. Pawelczyk – Odczytała zakres prac wskazany w kosztorysie. Poddasze – ocieplenie mieszkania od strony dachu, ocieplenie mieszkania od strony strychu, pomost techniczny, wymiana

stolarki okiennej, czyli okna z drewna wymienić na te z drewna klejonego, wymiana stolarki drzwiowej, czyli wszystko zostało wykonane. Co do wymiany dachu – obejmowało ona wszystkie prace rozbiórkowe, wykonanie nowego deskowania oraz zabezpieczenie przed korozją chemiczną, biologiczną i przeciwogniową.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Komisja zaleca wykonanie wymiany podłogi bez wejścia na strych w celu zapewnienia bezpieczeństwa.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Proszę o docieplenie dachu. Proszę także o rozbiórkę ubikacji, ponieważ stanowi ona siedlisko niektórych gryzoni.

Radna J. Pawelczyk – Oraz wyjaśnić do kogo należy teren dookoła budynku.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Tutaj miał być postawiony kontener na odpady z kotłowni, a go nie ma. Widzę natomiast, że odpady znów są sypane pod płot, co powoduje podwójną pracę. Nie wiadomo kto jest właścicielem kompostownika.

Dyrektor ZGK M. Basaj – Został zakupiony kubeł na odpady z kotłowni, który stoi z tyłu budynku i jest już w pełni zapełniony. Być może z tego powodu mieszkańcy sypią popiół pod płot.

Sołtys/radna S. Hoffmann – Czy Zakład Gospodarki Komunalnej zabezpiecza lokatorów w kosze? Mieszkańcy mają zielone kontenery, ale brązowych nie widziałam.

Dyrektor ZGK M. Basaj – Nie, ZGK nie wyposaża mieszkań komunalnych w kubły na śmieci.

Radna D. Szymańska – Nikt nie zmusi mieszkańców do zakupu kontenerów na odpady.

Radna J. Pawelczyk – Nie ma kompostownika, a przecież wszyscy jesteśmy zobowiązani do segregacji odpadów.

Radna D. Szymańska – Czy gmina może nałożyć karę na nieopłacenie albo za złą segregację.

Sekretarz J. Hejduk – Gmina nie, ale CZO Selekt już tak.

Przewodniczący Komisji K. Mejza – Uwagi Komisji:

- Wskazano na potrzebę docieplenia poddasza poprzez zastosowanie wełny mineralnej lub innego odpowiedniego materiału izolacyjnego.
- Zauważono, że jedna z rur spustowych przy wejściu do świetlicy nie odprowadza prawidłowo wody deszczowej. Komisja rekomenduje wykonanie odpływu w sposób zapobiegający zaleganiu wody na chodniku.
- Stwierdzono nieprawidłowości w montażu parapetów – nie zostały one właściwie osadzone, co może prowadzić do przenikania wody i powstawania uszkodzeń w przyszłości.

Przewodniczący Komisji zaproponował, aby zawnioskować do gminy o regularne informowanie członków Komisji Rewizyjnej za pomocą dokumentacji fotograficznej z kolejnych etapów prac przy osuwisku.

Radna J. Pawelczyk – Radny nie może wydać polecenia pracownikowi urzędu.

J. Kaźmierczak – Dzisiaj jest pierwsza narada budowy. Nie wiem czy proceduralnie będzie to możliwe.

Przewodniczący Komisji K. Mejza poinformował, że Komisja Rewizyjna zrealizowała cały zaplanowany plan pracy na rok 2025. Poprosił, aby członkowie komisji zastanowili się nad propozycjami na przyszły rok – wówczas zorganizują kolejne posiedzenie, którego celem będzie opracowanie planu pracy na rok 2026.

Fotografie z oględzin obiektu stanowią załącznik nr 2 do protokołu.

Z przeprowadzonego posiedzenia członkowie Komisji Rewizyjnej sporządzą protokół pokontrolny.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad oraz brakiem dalszych pytań Przewodniczący komisji Krystian Mejza o godz. 16:15 zakończył posiedzenie komisji.

Przewodniczący Komisji
Krystian Mejza

Protokolant
Julia Kotkowiak