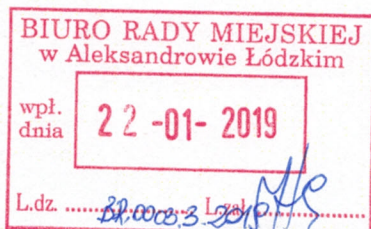




Aleksandrów Łódzki, dnia 21.01.2019 r.

FU.0003.1.2019



Sz. P.

Tomasz Dominowski

Radny VIII Kadencji

Rady Miejskiej

w Aleksandrowie Łódzkim

W odpowiedzi na interpelację z dnia 09.01.2019r. (data wpływu 17.01.2019r.) dotyczącą projektu zt. „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”, wyjaśniam co następuje:

AD.1 W dniu 26.04.2018r. Gmina Aleksandrów Łódzki złożyła oświadczenie o częściowym odstąpieniu od umowy nr ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r. zawartej pomiędzy Gminą Aleksandrów z siedzibą Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki a firmą Zakład Remontowo- Budowlany „ULBUD” z siedzibą w Częstochowie (kod pocztowy 42-216) przy ul. Botanicznej 26 lok.16. dla zadania pn. „Zaprojektowanie i wykonanie termomodernizacji zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”. Podstawa złożenia w/w oświadczenia był § 23 ust 2. lit. c umowy nr ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r, który stanowi iż Zamawiający może odstąpić od umowy gdy : „Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, wskazaniem zamawiającego lub niniejszą umową”

I. Częściowe odstąpienie od umowy dotyczy wykonania dokumentacji projektowej i robót budowlanych w całości dla następujących budynków :

- 1) ul. 1 Maja 6 - budynek frontowy
- 2) ul. 1 Maja 6 - oficyna
- 3) ul. 1 Maja 9 - budynek frontowy
- 4) ul. 1 Maja 9 - oficyna



- 5) ul. 1 Maja 20 - budynek frontowy
- 6) ul. 1 Maja 20 - oficyna
- 7) ul. 1 Maja 24 - budynek frontowy
- 8) ul. 1 Maja 24 - oficyna
- 9) ul. 1 Maja 61
- 10) ul. 11 Listopada 3
- 11) ul. 11 Listopada 10 - budynek frontowy
- 12) ul. 11 Listopada 10 - oficyna
- 13) ul. 11 Listopada 14 - budynek 1
- 14) ul. 11 Listopada 14 - budynek 2
- 15) ul. 11 Listopada 14 - budynek 3
- 16) ul. 11 Listopada 16
- 17) ul. 11 Listopada 31
- 18) ul. 11 Listopada 33
- 19) ul. 11 Listopada 35
- 20) ul. 11 Listopada 47
- 21) ul. 11 Listopada 56
- 22) ul. 11 Listopada 70
- 23) ul. 17 Stycznia 28 - budynek frontowy
- 24) ul. 17 Stycznia 28 - oficyna
- 25) ul. Bankowa 8 - budynek frontowy
- 26) ul. Bankowa 8 - oficyna
- 27) ul. Bankowa 13
- 28) ul. Bankowa 21
- 29) ul. Bankowa 24
- 30) Brużyca 75
- 31) ul. Daszyńskiego 25
- 32) ul. Daszyńskiego 34 - budynek frontowy
- 33) ul. Daszyńskiego 34 - oficyna
- 34) ul. Daszyńskiego 35 - budynek frontowy
- 35) ul. Daszyńskiego 35 - oficyna
- 36) ul. Daszyńskiego 38 - budynek frontowy
- 37) ul. Daszyńskiego 38 - oficyna
- 38) ul. Daszyńskiego 55
- 39) ul. Daszyńskiego 59

- 40) ul. Daszyńskiego 77 - budynek frontowy prawy
- 41) ul. Daszyńskiego 94 - budynek frontowy
- 42) ul. Daszyńskiego 94 - oficyna
- 43) ul. Kilińskiego 8
- 44) ul. Kilińskiego 12
- 45) ul. Kilińskiego 22 - lewy
- 46) ul. Kilińskiego 22 - prawy
- 47) ul. Kołłątaja 3
- 48) ul. Kołłątaja 23
- 49) ul. Konopnickiej 6
- 50) ul. Łęczycka 5
- 51) ul. Łęczycka 6
- 52) ul. Łęczycka 14
- 53) ul. Łęczycka 16 - budynek frontowy
- 54) ul. Łęczycka 16 - oficyna
- 55) ul. Łęczycka 20
- 56) ul. Mickiewicza 9/11 - oficyna
- 57) ul. Ogrodowa 2
- 58) ul. Ogrodowa 4 - budynek frontowy
- 59) ul. Ogrodowa 4 -oficyna
- 60) ul. Ogrodowa 8
- 61) ul. Ogrodowa 9
- 62) ul. Pabianicka 14 - budynek frontowy
- 63) ul. Pabianicka 14 - oficyna
- 64) ul. Pabianicka 15
- 65) ul. Pabianicka 18 - budynek frontowy
- 66) ul. Pabianicka 18 -oficyna
- 67) ul. Pabianicka 26
- 68) ul. Pabianicka 30
- 69) ul. Pabianicka 38
- 70) ul. Pabianicka 40
- 71) ul. Piotrkowska 28
- 72) Plac Kościuszki 21 - budynek frontowy
- 73) Plac Kościuszki 21 - oficyna lewa
- 74) Plac Kościuszki 21 - oficyna prawa

- 75) ul. Sienkiewicza 9
- 76) ul. Sienkiewicza 18
- 77) ul. Warszawska 1 - oficyna
- 78) ul. Warszawska 31
- 79) ul. Wierzbńska 11
- 80) ul. Wierzbńska 13 - budynek frontowy
- 81) ul. Wierzbńska 13 - oficyna
- 82) ul. Wierzbńska 24
- 83) ul. Wierzbńska 33/35
- 84) ul. Zielona 3
- 85) ul. Zielona 29

II. Częściowe odstąpienie od umowy dotyczy wykonania dokumentacji projektowej i robót budowlanych w części dotyczącej wykonania instalacji pomp ciepła, instalacji C.O, instalacji CWU. dla następujących budynków :

- 1) Rąbień ul. Pańska 14,
- 2) Aleksandrów Łódzki, ul. Mickiewicza 9/11 front,
- 3) Aleksandrów Łódzki, ul. Północna 9 oficyna,
- 4) Aleksandrów Łódzki, ul. Północna 9 front,
- 5) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 29 front,
- 6) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 29 oficyna,
- 7) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 1 front,
- 8) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 32,
- 9) Aleksandrów Łódzki, ul. Zachodnia 4,
- 10) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 33,
- 11) Aleksandrów Łódzki, ul. Dębowa 3,
- 12) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 44,
- 13) Aleksandrów Łódzki, ul. Daszyńskiego 77 front lewy,
- 14) Aleksandrów Łódzki, ul. Daszyńskiego 77 oficyna,
- 15) Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 70 front,
- 16) Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 70 oficyna 1,
- 17) Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 70 oficyna 2,
- 18) Aleksandrów Łódzki, ul. Narutowicza 3,
- 19) Aleksandrów Łódzki, ul. Wierzbńska 107.

Podstawą dla odstąpienia od umowy ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r z firmą „ULBUD”, były w szczególności następujące okoliczności potwierdzające wykonywanie przedmiotu umowy w sposób wadliwy, sprzeczny z umową:

1) Brak dostępności do dzienników budowy dla Inspektorów nadzoru - dzienniki wypełniane od października 2017 r. przez Wykonawcę, bez możliwości korekty wpisów i udzielenia odpowiedzi przez Nadzór Inwestorski. Dzienniki budowy zostały przekazane do Zamawiającego w dniu 13.04.2018 r. na polecenie Właściciela firmy Z.R.B. Ulbud Pana Stolarskiego po zakończeniu Rady Budowy.

2) Prace realizowane niezgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową dla części obiektów branży architektoniczno-konstrukcyjnej nie nadające się do odbioru tj.:

- a) brak pustki powietrznej pomiędzy wełną a deskowaniem dachu,
- b) brak napraw konstrukcji dachu - roboty ulegające zakryciu i zanikające nie zgłoszone do odbioru - wymagany zakres prac w PFU poniżej:

"Przed przystąpieniem do robót izolacyjnych należy usunąć starą, złuszczoną warstwę papy, wymienić uszkodzone i uzupełnić brakujące deskowanie. Pokrycie należy wykonać z papy podkładowej termozgrzewalnej na osnowie z welonu szklanego grubości 3mm mocowaną mechanicznie za pomocą gwoździ papowych z podkładkami sklejając papę na zakładach oraz z papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia o grubości 5,2 mm na osnowie z włókniny poliestrowo-szklanej 250."

Realizacja robót budowlanych wynikających z kontraktu odbywa się w odwrotnej kolejności, tj. docieplane są poddasza bez likwidacji możliwości zalania docieplenia - w niektórych przypadkach wystąpiło zalanie - np. Warszawska 29.

3) Wykonawca realizuje prace niezgodnie ze sztuką budowlaną, zatwierdzoną dokumentacją projektową, Programami Funkcjonalno - Użytkowymi, Poleceniami Inspektora Nadzoru m.in. w następującym zakresie:

a) Roboty budowlane wykonywane były niezgodnie ze sztuką budowlaną np.: do łączenia folii używane są zszywki tapicerskie, taśmy biurowe - w nielicznych przypadkach użyto taśmy dwustronnej do klejenia wykładzin - co jest niezgodne z wytycznymi producenta folii paroizolacyjnych. Brak montażu od strony poddasza płyt K-G lub OSB. W jednym przypadku Wykonawca powołuje się na nieistniejącą opinię konstruktora, iż dach nie przeniesie obciążeń, w innych przypadkach nie montuje ze względu na zbyt wąskie w swoim przekonaniu wejścia na poddasza. Realizacja robót niezgodna z dokumentacją projektową.

b) Obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe wykonywane są z blach różnego typu zaczynając od blach cynkowanych pokrytych poliestrem, poprzez blachy aluminiowe pokryte

poliestrem - nie stwierdzono stosowania materiału zgodnego z PFU i dokumentacją Projektową. Obróbki blacharskie wykonywane są po czasie co prowadzi do zamknięcia okładzin termoizolacyjnych (Dębowa 3 - wełna do zdjęcia nie nadaje się do położenia wyprawy, gdyż jest namoknięta i zdegradowana - kruszy się pod palcami i straciła sprężystość), w innych przypadkach Wykonawca dopuszcza poprzez swoje zaniechania lub brak wiedzy technicznej do zalania okładzin termoizolacyjnych poprzez odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio w materiały termoizolacyjne - Wojska Polskiego 70. (wełna do zdjęcia).

c) Brak jest realizacji postanowień umowy w zakresie odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu – brak zgłoszeń do Zamawiającego i Nadzoru Inwestorskiego przed zakryciem.

d) Roboty dociepleniowe realizowane są niezgodnie z dokumentacją projektową - brak listew startowych, klejenia obwiedniowego płyt styropianowych (zapobiegającego powstaniu efektu kominowego w wyniku powstania pożaru oraz degradacji materiałów termoizolacyjnych przez gryzonie) - nie zgłoszono robót zanikających (czyszczenie i gruntowanie ścian) oraz ulegających zakryciu - wzmocnienia nadproży okiennych.

e) Brak realizacji robót dociepleniowych ścian fundamentowych zgodnie z dokumentacją projektową - brak listew systemowych do folii kubełkowej, klejenia płyt styrodurów na nieodpowiednio przygotowane podłoże (osuszone wytynkowane i pozbawione zanieczyszczeń), niezgodność głębokości docieplenia (Wykonawca dokonuje docieplenia jak mu pasuje) - nie zgłoszono robót zanikających (czyszczenie i gruntowanie ścian) oraz ulegających zakryciu - zasyпки z zagęszczeniem i robót (odtworzeniowych kostki lub płyty chodnikowe). Zasyпки dokonywane gruzem, powodującym zniszczenie warstw izolacyjnych - na zwróconą uwagę wykonawca nie zareagował.

4) Wykonawca nie realizował również następujących postanowień Umowy :

a) § 8 ust 1. umowy ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r. cyt: „Wykonawca jest zobowiązany wykonywać przedmiot Umowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania robót, wiedzą techniczną oraz zaleceniami nadzoru inwestorskiego”.

Wykonawca nie wykonuje robót budowlanych zgodnie z zaakceptowaną dokumentacją projektową przepisami prawa , nie reaguje na polecenia Inspektora nadzoru i Zamawiającego.

b) § 8 ust 2.pkt. 4) umowy ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r. cyt. „przekazania sporządzonej dokumentacji projektowej Zamawiającemu”.

Do dnia 25.04.2018 Wykonawca przekazał Zamawiającemu częściową dokumentację projektową w zakresie prac termomodernizacyjnych dla 19 ze 104 budynków.

c) § 8 ust 2.pkt. 21) umowy w zakresie utrzymania terenu robót w należyłym stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;

W miejsca wykonywanych robót budowlanych w sposób nieprawidłowy zabezpieczone są wykopy pod docieplenie fundamentów, przez okres kilku miesięcy zalegają odpady budowlane w miejscach prowadzonych robót np. ul Dębowa 3.

d) § 8 ust 2.pkt. 24) umowy ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r. cyt. „usunięcia wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia”.

Wykonawca nie wykonuje poleceń Zamawiającego i Inspektora Nadzoru w zakresie usunięcia powstałych wad i usterek.

W trakcie realizacji prac Wykonawca wielokrotnie informowany był , iż są one wykonywane w sposób wadliwy , niezgodny ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, wskazaniem Zamawiającego lub niniejszą umową. Uzgodnienia w zakresie naprawy sposobu realizacji robót nie przyniosły rezultatu. Ostatnim pismem, jakie przedstawione zostało Wykonawcy ze strony Zamawiającego w tym zakresie , było pismo Koordynatora Zespołu Inspektorów Nadzoru z dnia 12.04.2018r. Został Pan w nim wezwany do wykonania robót naprawczych , zgodnie z „Programem naprawy niewłaściwie wykonanego systemu ociepleń” z dnia 10.04.2018r. – w terminie 14 dni od jego doręczenia . Termin ten upłynął bezskutecznie.

W związku z powyższym , zasadne i konieczne było odstąpienie od umowy.

Gmina Aleksandrów Łódzki poinformowała również firmę „ULBUD” , iż istnieje możliwość dokonania odbioru robót częściowych dla prac termomodernizacyjnych wykonanych dla części zakresu robót objętych dokumentacją projektową zatwierdzoną przez Zamawiającego obejmującą następujące budynki:

- 1) Rąbień ul. Pańska 14,
- 2) Aleksandrów Łódzki, ul. Mickiewicza 9/11 front,
- 3) Aleksandrów Łódzki, ul. Północna 9 oficyna,
- 4) Aleksandrów Łódzki, ul. Północna 9 front,
- 5) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 29 front,
- 6) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 29 oficyna,
- 7) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 1 front,
- 8) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 32,

- 9) Aleksandrów Łódzki, ul. Zachodnia 4,
- 10) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 33,
- 11) Aleksandrów Łódzki, ul. Dębowa 3,
- 12) Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 44,
- 13) Aleksandrów Łódzki, ul. Daszyńskiego 77 front lewy,
- 14) Aleksandrów Łódzki, ul. Daszyńskiego 77 oficyna,
- 15) Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 70 front,
- 16) Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 70 oficyna 1,
- 17) Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 70 oficyna 2,
- 18) Aleksandrów Łódzki, ul. Narutowicza 3,
- 19) Aleksandrów Łódzki, ul. Wierzbńska 107.

Wykonawca poinformowany został również iż, roboty częściowe mogą zostać odebrane tylko i wyłącznie w przypadku wdrożenia programu naprawczego przygotowanego przez producenta zatwierdzonego systemu dociepleń firmę „STO” oraz po usunięciu wad i usterek wskazanych przez Zamawiającego i Inspektora nadzoru.

Zarzuty stawiane przez pierwszego Wykonawcę są całkowicie bezpodstawne i są reperkusją odstąpienia przez Gminę od przedmiotowej umowy. Wykonawca zgodnie z zawartą umową ZP.272.11.2017 z 24.05.2017r. miał zaprojektować i wykonać Termomodernizację zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki, a umowa swoim zakresem obejmowała m.in. wykonanie pomieszczeń na potrzeby pomp ciepła jak również uzyskanie wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń wymaganych w trakcie procesu budowlanego.

Gmina Aleksandrów Łódzki posiada również opinie techniczne sporządzone przez WACETOB, potwierdzające iż prace wykonane przez pierwszego Wykonawcę były prowadzone niezgodnie ze sztuką budowlaną i zawartą umową.

AD.2 Wyboru budynków dokonali pracownicy Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim wraz z pracownikami PGKiM Sp z.o.o.. Do projektu zostały wybrane nieruchomości z uregulowanym stanem prawnym (własność Gminy Aleksandrów Łódzki) oraz te których stan techniczny umożliwiał wykonanie prac termomodernizacyjnych.

AD.3 W ramach realizowanego projektu w dniach 26-30 listopada 2018r. została przeprowadzona kontrola Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego - nie wydano zaleceń pokontrolnych.

AD.4 Gmina pozostaje w sporze prawnym z pierwszym wykonawcą. Obecnie czekamy na opinię biegłego sadowego w zakresie wadliwie wykonanych robót budowlanych. Wartość sporu nie została jeszcze określona przez Sąd, w ocenie Gminy wynosi ok. 2 - 3 mln zł. Na dzień dzisiejszy Gmina odzyskała kwotę 943.958,97 zł z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy.

AD.5 Stan zaawansowania robót przedstawia się następująca :

- wykonano 26 odwiertów na potrzeby pomp ciepła dla następujących nieruchomości:
1-go Maja 9 , Wierzbińska 33/35, Łęczycka 14, rozpoczęto odwierty przy ul Pabianickiej 40.
- w trakcie są dostawy zbiorników c.w.u. oraz pomp ciepła
- Obecnie rozpoczęte są roboty budowlane w zakresie prac termomodernizacyjnych na następujących nieruchomościach :

- 1). ul. 1-go Maja 9 (front)
- 2) ul. 1-go Maja 9 (oficyna)
- 3) ul 1-go Maja 24 (front)
- 4) ul. 1-go Maja 24 (oficyna)
- 5) ul. Daszyńskiego 35 (front)
- 6) ul. Daszyńskiego 35 (oficyna)
- 7) ul. Wierzbińska 35
- 8) ul. Bankowa 8 (front)
- 9) ul. Bankowa 8 (oficyna)
- 10) ul Bankowa 13
- 11) ul. Bankowa 21
- 12) ul. Bankowa 24
- 13) ul. Konopnickiej 6
- 14) ul. Mickiewicza 11/9 (oficyna)
- 15) ul. Pabianicka 40
- 16)ul. Plac Kościuszki 21 oficyna prawa
- 17)ul. Plac Kościuszki 21 oficyna lewa
- 18)ul. Plac Kościuszki 21 front

- na bieżąco prowadzone są prace związane z opracowaniem dokumentacji projektowej.

W dniu 14.01.2019r., przedstawiciele Gminy i PGKiM wraz z inspektorem nadzoru dokonali częściowego odbioru robót.

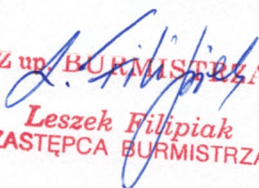
AD.6 Gmina Aleksandrów Łódzki, wobec konieczności przeprowadzenia postępowań przetargowych i wyłonienia wykonawcy robót dla projektu zwróciła się z prośbą do Urzędu Marszałkowskiego o:

1) Wydłużenie terminu realizacji projektu nr RPLD.04.02.01-10-001/16-00 pn. „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki” do dnia 31.10.2019r.

2) Wyrażanie zgody na rezygnację z wykonania prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Ogrodowej 4 (1 ze 104 budynków objętych projektem) ze względu na negatywną opinię co do zakresu prac termomodernizacyjnych wyrażoną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi .

AD.7 Źródłem danych do weryfikacji wskaźników produktu i rezultatu dla projektu będzie dokumentacja odbioru wykonanych prac inwestycyjnych oraz wykonane audyty energetyczne ex-post dla wszystkich obiektów. Za monitorowanie wskaźników odpowiedzialna będzie Gmina Aleksandrów Łódzki.

Z poważaniem


Z up. BURMISTRZA
Leszek Filipiak
ZASTĘPCA BURMISTRZA