

# SPRAWOZDANIE Z AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

WSTĘPNE- / KOŃCOWE

sygn.1/1/2025



Temat zadania zapewniającego (audytowego)

**„Budowa przedszkola w Łęgu na dz. Nr 454 i 453/1 obr. Łąg –  
pozwolenie na budowę nr AB.6740.1.54.2021 z dnia 25.02.2021r.**

Sporządził: Tomasz Zaremba – audytor jsfp.

<b>URZĄD MIEJSKI w Czersku</b>	
wpł. dnia	26. 11. 2025
<input type="checkbox"/> poczta	L.dz. ....
<input type="checkbox"/> złożono osobiście	Podpis .....

Poznań, dnia 26 listopada 2025r.

## 1. OGÓLNE INFORMACJE O PRZEPROWADZONYM AUDYCIE

Nazwa i numer (oznaczenie) zadania audytowego.	Urząd Miejski w Czersku - Wydział Inwestycji i Infrastruktury Inwestycje pod kątem zamówień publicznych, przepływy finansowe dla dwóch wybranych inwestycji, weryfikacja dokumentacji w tym umów.  „Budowa Przedszkola w Łęgu”  Numer zadania: 1/1/2025
Imię i nazwisko audytora wew. realizującego zadanie audytowe	Tomasz Zaremba – audytor jsfp.
Cel przeprowadzania zadania audytowego	Celem zadania audytowego jest ocena prowadzonego procesu inwestycyjnego.
Zakres zadania audytowego	<b>1. Zakres podmiotowy:</b>  Budowa przedszkola w Łęgu na dz. Nr 454 i 453/1 obr. Łąg – pozwolenie na budowę nr AB.6740.1.54.2021 z dnia 25.02.2021r.  <b>2. Zakres przedmiotowy</b>  „Budowa Przedszkola w Łęgu”  Ujawniona wada w izolacji przeciwwodnej w zaprojektowanym i wybudowanym budynku przedszkola, podciąg kapilarny wody w ściany zewnętrzne i wewnętrzne , a tym samym zawilgocenie i powstaniem zagrzybień na ścianach.
Termin, w którym przeprowadzono audyt wewnętrzny	06/2025r. – 11/2025r.
Okres poddawany badaniu audytowemu	2024r. oraz I półrocze 2025r.
Data sporządzenia sprawozdania audytowego (KOŃCOWEGO)	26 listopada 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 – z p. Przemysławem Blochem.

## 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 przeprowadzonych postępowań przetargowych związanych z realizacją zadania inwestycyjnego: „Budowa Przedszkola w Łęgu”.
- prawidłowość przygotowania, prowadzenia i zakończenia procesu inwestycyjnego „Budowa Przedszkola w Łęgu”.

## 4. USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO

### STWIERDZONE WADY KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANE

Zawilgocenie ścian budynku Przedszkola w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej (dz. nr 454, 453/1, obr. 0011).

### 4.1. Osoby odpowiedzialne w procesie realizacji inwestycji

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe „Szarafin” Tomasz Szarafin – Wykonawca zadania pn.: „Budowa przedszkola w Łęgu”.
- PPHU Szarafin – kierownik budowy (branży budowlanej) p. Kamil Semkło,
- PPH KRAJAN Sp. z o.o. (Inspektor Nadzoru) – Prezes Zarządu p. Wojciech Sienkiewicz.
- Zakład Projektowania i Usług Budowlanych „BENBUD” Benedykt Reder (Projektant) - Wykonanie dokumentacji projektowych dla obiektów gminnych, w tym część 1. Wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku Przedszkola w Łęgu.

### 4.2. Etapy procesu budowlanego:

- Rozpoczęcie inwestycji w dniu 24.11.2022. Roboty zostały wykonane w terminie od 24.11.2022r. – 20.12.2023r. - w okresie rozliczeniowym - od 18.08.2023r. do 20.12.2023r. W 07/2023r. Inwestor odstąpił od zaproponowanego rozwiązania dodatkowego tj. wykonania drenażu.
- Zakończenie inwestycji: 12/2023r. Roboty zostały zgłoszone do odbioru końcowego w dniu 20.12.2023r. **Protokół odbioru końcowego z dnia 29 grudnia 2023r. realizacji**

- zadania „Budowa przedszkola w Łęgu”** – brak jakichkolwiek informacji o stwierdzonych wadach dotyczących ZAWILGOCENIA ŚCIAN BUDYNKU PRZEDSZKOLA.
- Kontrola PINB (protokół z kontroli 14.02.2024r. – wyniki pozytywny).
  - Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego - decyzja IK.5121.5.2024 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Chojnicach z dnia 23 lutego 2024r. udzielającego inwestorowi Gminie Czersk pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego: budynku przedszkola wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
  - W miesiącu 02/2024 stwierdzono na ścianach pojawiające się plamy.
  - W miesiącu 03/2024 skierowano wezwanie do złożenia wyjaśnień oraz zlecono rzeczoznawcy przygotowanie opinii budowlanej i wskazania przyczyn pojawiającej się wilgoci. Wydana została opinia przez p. Rafała Petelskiego (I raport z 04/2024r. oraz aktualizacja raportu 09/2024r.)
  - Wykonanie I etapu realizacji prac naprawczych (wykonanie drenażu). Umowa z dnia 09.07.2024r. na kwotę 118.282.091zł. Protokół odbioru z dnia 10.09.2024r. Realizacja II etapu w postaci odwodnienia drogi wewnętrznej (umowa z dnia 11.10.2024r. na kwotę 87.989.44zł brutto, zakończenie (odbior: 14.11.2024r.). Wykonanie III etapu w postaci naprawy tynku – umowa z dnia 13.12.2024r. na kwotę 218.599zł brutto. Protokół odbioru z dnia 03.02.2025r. Wykonanie IV etapu – naprawa spękanych ścian – opinia p. R. Petelskiego z dnia grudnia 2025r. Koszt prac naprawczych (ulożenia fizeliny na ścianach 76 tys. zł.).

#### 4.3. Dla celów audytowych przedłożono następującą dokumentację:

##### Zawarte umowy

- Umowa nr WZ.272.9.2020 zawarta dn. 30 marca 2020r. w Czersku pomiędzy Gminą Czersk zwanym „Zamawiającym”, reprezentowaną przez Burmistrza Czerska – Przemysława Bieska – Talewskiego, a **Zakładem Projektowania i Usług Budowlanych „BENBUD” Benedykt Reder**, zwanym Wykonawcą reprezentowany przez p. Benedykta Redera. W wyniku dokonanego wyboru oferty w postępowaniu przetargowym w trybie przetargu nieograniczonego zlecono wykonanie dokumentacji projektowych dla obiektów gminnych, w tym część 1. Wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku Przedszkola w Łęgu.
- Umowa nr WZ.272.75.2022 zawarta dn. 21 grudnia 2022r. w Czersku pomiędzy Gminą Czersk zwanym „Zamawiającym”, reprezentowaną przez Burmistrza Czerska – Przemysława Bieska – Talewskiego, a **Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowym „Krajan” Sp. z o.o.**, reprezentowanym przez p. **Wojciecha Sienkiewicza**. W wyniku dokonanego wyboru oferty w postępowaniu przetargowym w trybie podstawowym zlecono do wykonania zadanie pn. Pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót budowlanych w ramach zadania pn. Budowa przedszkola w Łęgu. Przedmiot zamówienia obejmował pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją w/w robót budowlanych.
- Umowa nr WZ.272.64.2022 zawarta dn. 18.11.2022r. w Czersku pomiędzy Gminą Czersk zwanym „Zamawiającym”, reprezentowaną przez Burmistrza Czerska – Przemysława Bieska – Talewskiego, a **Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Handlowo – Usługowym „Szarafin” Tomasz Szarafin**, reprezentowanym przez Pełnomocnika – Waldemara Michała Wilgana, zwanym Wykonawcą. W wyniku dokonanego wyboru oferty w postępowaniu przetargowym w trybie podstawowym z

możliwością przeprowadzenia negocjacji zlecono wykonanie zadania pn. „Budowa Przedszkola w Łęgu”.

### WNIOSKI AUDYTOWE

Na podstawie udostępnionej dokumentacji audytor wew. poddał analizie w/w postępowania przetargowe i stwierdza ich prawidłowość przeprowadzenia zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych (Pzp). Nie stwierdzono uchybień lub nieprawidłowości w tym zakresie.

### Opinie geotechniczne

- Opinia geotechniczna wykonana przez podmiot GEOKOM, 81-152 Gdynia, ul. Manganowa dla potrzeb wstępnego rozpoznania warunków gruntowo – wodnych (nr zlecenia 19/07/03). Inwestor: Urząd Miasta Czersk, wykonana przez p. J.Bukowski. Data opracowania: lipiec 2019. Cel i zakres badań geotechnicznych: potrzeba wstępnego rozpoznania warunków gruntowo – wodnych. Z dokumentu wynika (wnioski i zalecenia techniczne): „W podłożu gruntowym stwierdzono: 1) w warstwie przypowierzchniowej humus i nasypy o miąższości 0,3-0,7m oraz w rejonie otworu nr 3 pyłów ilastych organicznych warstwy Ia, głębokości 1,4m p.p.t.; 2) Jako nośne należy traktować grunty warstw geotechnicznych nr Ib i II. Są to grunty o dobrych parametrach wytrzymałościowych, które pozwalają na posadowienie bezpośrednio. Humus, nasypy niekontrolowane oraz pyły warstwy Ia nie nadają się do posadowienia i należy je usunąć z podłoża. W trakcie prowadzonego rozpoznania wodę gruntowa uchwycono w postaci sączeń w przedziale głębokości -m p.p.t.
- Opinia geotechniczna wykonana przez podmiot GEOKOM, 81-152 Gdynia, ul. Manganowa dla potrzeb rozpoznania warunków gruntowo – wodnych (nr zlecenia 24/06/04), data opracowania: czerwiec 2024. Zleceniodawca: Urząd Miasta Czersk, Wykonawca opracowania: mgr Jacek Bukowski geolog nr uprawnień VII-1331.

### Raport

*Raport fotograficzny z oględzin stanu budynku i wyposażenia Przedszkola „Bajkowa Kraina” w Łągu – stan na dzień 23.05.2024r.*

### Pisma

1. Pismo Urzędu Gminy Czersk z dnia 20.03.2024r. (Nr WI.7013.1.82.2024) podpisane przez ówczesnego wówczas Burmistrza p. Przemysława Biesek – Talewskiego „**Wezwanie do złożenia wyjaśnień**” – pismo skierowane do: 1) Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe „Szarafin” – (Wykonawca Inwestycji), Projektant „Zakład Projektowania i Usług Budowlanych „BENBUD” inż. Benedykt Reder oraz Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe Krajana Sp. z o.o. (inspektor nadzoru). Z treści pisma wynika, cyt: „iż w związku z ujawnioną wadą w izolacji przeciwwodnej w zaprojektowanym i wybudowanym budynku Przedszkola, podciąg kapilarny wody w ściany zewnętrzne i wewnętrzne, a tym samym zawilgocenie co grozi powstaniem zagrzybień na ścianach oraz uszkodzeniu tych ścian poprzez odpadanie farby i gładzi. Wezwani zostali w/w do złożenia wyjaśnień w tej sprawie.”

2. W odpowiedzi na pismo z dnia 20.03.2024r. (Inspektor Nadzoru) PPH Krajana Sp. z o.o. pismem z dnia 09.04.2024r. przedłożył wyjaśnienia odnośnie ujawnionej wady w dniu 29.03.2024 izolacji przeciwwodnej w budynku Przedszkola wraz ze zdjęciami wykonanych robót oraz sposób realizacji usunięcia zawilgocenia ścian pomiędzy posadzką, a pozioma izolacją ściany wewnętrznej i zewnętrznej budynku. Z treści pisma wynika, cyt: „Zwracam uwagę, iż izolacje przeciwwilgociowe przedstawione w projekcie są niezgodne z ogólnymi przyjętymi zasadami wykonywania izolacji przeciwwilgociowych” - przedstawiono poprawny sposób wykonania izolacji przeciwwilgociowych.
3. W odpowiedzi na pismo z dnia 20.03.2024r. (Wykonawca) „Szarafin” przedłożył pismo (WI.7013.1.82.2024) odpowiedz w dniu wynika, cyt: „Wykonawca informuje, iż izolacja pionowa i pozioma fundamentów została wykonana zgodnie z dostarczonym Wykonawcy projektem. Karty materiałowe dotyczące izolacji zostały przedstawione Inwestorowi przed wbudowaniem i uzyskały akceptacje Inspektora podczas prowadzenia prac, a zakres wykonanych robót został odebrany przez Inspektora bez uwag. Z treści pisma wynika, iż „Wykonawca niejednokrotnie zwracał uwagę podczas narad budowy (protokoły z narad), iż podciąganie kapilarne wody w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych jest spowodowane nadzwyczaj wysokim poziomem zwierciadła wody gruntowej”. W opinii Wykonawcy Projektant zastosował powszechnie stosowane rozwiązanie, co w przypadku wysokiego poziomu wód gruntowych oraz dodatkowego napływania wód z sąsiednich działek będzie powodowało podciąganie wody do poziomu połączenia ścian fundamentowych z murami parteru.

### Opinie rzeczoznawcy

Po stwierdzeniu wad w budynku /wystąpieniu wilgoci w nowo wybudowanym budynku/ ówczesny wówczas Burmistrz zlecił przeprowadzenie ekspertyzy. Dla celów audytowych przedłożono n/w opinie wydane przez p. Rafała Petelskiego – rzeczoznawcę w zakresie konstrukcyjno – budowlanym.

- Opinia na okoliczność określenia przyczyn zawilgocenia ścian budynku Przedszkola położonego w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej (dz. Nr 454, 453/1 obr. 0011) sposobu usunięcia tej wady oraz określenia odpowiedzialności za powstanie wady”. Zamawiający: Gmina Czersk, Wykonawca opracowania: Rafał Petelski – rzeczoznawca w zakresie konstrukcyjno – budowlanym. Data opracowania opinii: kwiecień 2024r.
- Opinia na okoliczność ustosunkowania się do technologii naprawy, zaleceń oraz sposobu usunięcia wad polegających na zawilgoceniu ścian Przedszkola w Łęgu oraz do projektu budowy odwodnienia drogi wewnętrznej na dz. Nr 454 wchodzącej w skład przedmiotowej nieruchomości. Data opracowania opinii: wrzesień 2024r.
- Opinia na okoliczność ustalenia przyczyn spękań i wybrzuszeń tynków ścian wewnętrznych przedszkola w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej (dz. 454, 453/1, obr. 0011) oraz sposobu ich usunięcia. Data opracowania opinii: grudzień 2025r.

Ustalenia rzeczoznawcy:

W oparciu o przeprowadzone oględziny, pomiary i badanie higrometrem, udostępnione odkrywki (wykopy kontrolne) zlokalizowane przy ścianach zewnętrznych obiektu oraz analizę dokumentacji projektowej przedmiotowej inwestycji rzeczoznawcza stwierdził, iż przyczyną powstania wad polegających na zawilgoceniu ścian budynku przedszkola były:

- brak zachowania ciągłości pomiędzy izolacją przeciwwilgociową poziomą podposadzkową, a izolacją poziomą ścian fundamentowych (izolacje te wykonano na różnych poziomach);
- brak właściwego odprowadzania wód opadowych z powierzchni terenów utwardzonych wokół obiektu. Odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi dojazdowej oraz parkingu (usytuowanych wzdłuż osi nr 1 budynku) wykonano w kierunku budynku Przedszkola do korytek betonowych, które w wyniku licznych uszkodzeń przez poruszające się po tej drodze pojazdy mechaniczne, w tym samochody osobowe, zostały wymienione na opaskę żwirową. Rzeczoznawca stwierdził, iż przyczyną wystąpienia wad związanych z zawilgoceniem ścian budynku Przedszkola były błędy i zaniechania wykonawcze oraz projektowe związane z brakiem dostatecznego rozeznania istniejących warunków gruntowo – wodnych, występujących na przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej usytuowanej powyżej tej działki i związanego z tym niedostosowania fundamentów do konkretnej lokalizacji (brak właściwych zabezpieczeń przed oddziaływaniem wód gruntowych – brak właściwie ukształtowanych izolacji pionowych i poziomych oraz brak odpowiednich zabezpieczeń przed oddziaływaniem wód powierzchniowych spływających z terenów utwardzonych – brak korytek odwodnieniowych typu aco-drain z rusztem żeliwnym umożliwiającym przeniesienie obciążeń technologicznych pochodzących np. z kół samochodów osobowych

## POCZYNIONE PRACE NAPRAWCZE

## TABELA Nr 1.

Zestawienie przetargów przeprowadzonych w ramach prac naprawczych.

Numer postępowania	Nazwa	Rodzaj	Procedura	Wszczęcie postępowania	Data podpisania umowy	Kwota
WI.272.1.40.20 24	Wykonanie drenażu budynku Przedszkola w Łęgu	Robota budowlana	Zamówienie do 130 tys. zł netto	12.06.2024 r.	09.07.2024 r.	118.282,91 zł
WI.272.1.56.20 24	Projekt wybranych wnętrz przedszkola samorządowego bajkowa kraina w Łęgu	Usługa	Zamówienie do 130 tys. zł netto	23.09.2024 r.	30.09.2024 r.	30.750,00 zł
WI.272.1.60.20 24	Wykonanie odwodnienia drogi wewnętrznej w Przedszkolu w Łęgu	Robota budowlana	Zamówienie do 130 tys. zł netto	25.09.2024 r.	11.10.2024 r.	87.989,44 zł
ZP.271.41.2024	Prace naprawcze w budynku Przedszkola w Łęgu	Robota budowlana	tryb podstawowy z możliwością przeprowadzenia negocjacji na podstawie	28.10.2024 r.	13.12.2024 r.	218.599,00 zł

ZP.271.47.2024	Ułożenie wykładziny PCV na posadzce w Przedszkolu w Łęgu - prace naprawcze	Robota budowlana	art. 275 pkt 2 Pzp tryb podstawowy z możliwością przeprowadzenia negocjacji na podstawie art. 275 pkt 2 Pzp	20.11.2024 r.	02.01.2025 r.	172.000,00 zł
ZP.271.4.2025	Prace wykończeniowe w Przedszkolu w Łęgu	Robota budowlana	tryb podstawowy z możliwością przeprowadzenia negocjacji na podstawie art. 275 pkt 2 Pzp	21.01.2025 r.	20.02.2025 r.	253.000,00 zł
ZP.271.4.2025 Aneks do umowy	Prace wykończeniowe w Przedszkolu w Łęgu (naprawa ścian)	Robota budowlana	art. 455 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy PZP	31.03.2025 r.	18.04.2025 r.	75.999,99 zł
WI.272.1.52.2025	Dostawa roślinności na potrzeby zagospodarowania terenu zielonego wokół przedszkola w Łęgu	Usługa	Zamówienie do 130 tys. zł netto	16.04.2025 r.	25.04.2025 r.	35.921,88 zł

**Wykaz poniesionych przez Gminę Czernik DODATKOWYCH wydatków na rzecz Przedszkola stan na dzień 11.09.2025r.**

**Prace naprawcze:**

- mapa do celów projektowych – 2.568,00 zł
- badania geologiczne – 2.853,60 zł
- projekt drenażu – 4.182,00 zł
- wykonanie drenażu – 118.282,91 zł
- projekt odwodnienia drogi wew. – 2.460,00 zł
- wykonanie odwodnienia drogi wew. – 87.989,44 zł
- dodatkowe zlecenie prac naprawczych – 25.754,16 zł, w tym:
  - 1) roboty rozbiórkowe
    - rozebranie posadzek z płytek ceramicznych w witrynach okiennych - 20,090 m<sup>2</sup>
    - skucie nierówności betonu - 20,090 m<sup>2</sup>
  - 2) odwodnienie wycieraczki wejścia głównego - 1 kpl.
  - 3) ogrodzenie zbiornika gazu z chodnikiem - 1 kpl.
  - 4) montaż balustrady stalowej - 6,8 m
- kosztorys do przetargu na naprawę tynków – 500,00 zł
- opinie rzeczoznawcy – 14.000,00 zł
- naprawa instalacji światłowodów – 3.442,90 zł
- naprawa tynków – 218.599,00 zł
- ułożenie wykładziny PCV – 172.000,00 zł

- ułożenie wykładziny PCV w pozostałych pomieszczeniach technicznych i sanitarnych – 32.256,90 zł
- uzgodnienie rzeczoznawca sanitarny – 2.460,00 zł
- pomiary i serwisy instalacji wew. – 19.188,00 zł
- wymiana ościeżnic drzwiowych – 7.594,02 zł
- roboty dodatkowe związane z naprawą ścian i sufitów wew. – 75.999,99 zł
- uszczelnienie dachu – 900,00 zł
- klapy burzowe na drenażu – 984,00 zł
- decyzja Sanepid – 84,00 zł
- przegląd kominiarski – 350,00 zł
- pomiary elektryczne – 1.250,00 zł

**Razem: 793.698,93 zł brutto**

**Prace wykończeniowe:**

- dokumentacja aranżacji wnętrz – 30.750,00 zł
- prace wykończeniowe – 253.000,00 zł
- rolety wew. w salach zajęć – 10.900,00 zł
- prace przy zagospodarowaniu terenu – 15.500,00 zł
- dostawa zieleni – 35.921,88 zł
- trawa – 900,00 zł
- nawóz – 767,00 zł
- kamień ozdobny – 1.082,40 zł
- oklejenie szyb drzwi wewnętrznych – 850,00 zł
- zakup dodatkowego wyposażenia – 8.431,28 zł (m.in. lodówka, lustra łazienkowe, półeczki i kubki na szczoteczki, umywalka, uchwyt dla osób niepełnosprawnych, odbojniki do drzwi)
- ogrodzenie placu zabaw – 4.999,95 zł
- drenaż terenu pod plac zabaw – 5.758,86 zł
- dodatkowe prace wykończeniowe – 8.597,70 zł

**Razem: 377.459,07 zł brutto**

Łącznie poniesione wydatki /dodatkowe/ na rzecz prac naprawczych i dostosowania Przedszkola w Łęgu do użytkowania wyniosły: **1.171.158,00 zł brutto**

## **ZAKUP KRZESEŁ DO PRZEDSZKOLA**

Na uwagę zasługuje stan wstępnie nabytych (wadliwych technicznie, niespełniających standardy) krzesełek do Przedszkola - wg załączonej do niniejszego sprawozdania dokumentacji zdjęciowej - które zostały w wyniku interwencji obecnego Burmistrza wymienione /na koszt Wykonawcy/ na inne, nowe spełniające wymagane standardy przeznaczenia dla dzieci w Przedszkolu.

## OPINIA AUDYTOWA

Na podstawie analizy udostępnionej dokumentacji, biorąc również pod uwagę stanowisko rzeczoznawcy wyrażone w opinii z kwietnia 2024r., audytor wew. stwierdza niedopełnienie obowiązków przez poszczególnych uczestników procesu budowlanego, polegające na:

1. w odniesieniu do projektanta (art. 20 ust. 1 Prawo budowlane) – opracowaniu projektu budowlanego w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
2. w odniesieniu do kierownika budowy (art. 22 ust. 1 Prawo budowlane) – kierowaniu budową obiektu budowlanego w sposób niezgodny z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi;
3. w odniesieniu do inspektora nadzoru (art. 25 ust. 1 Prawo budowlane) – nieodpowiednim sprawowaniu kontroli zgodności realizacji budowy z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z zapisami 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 przez w/w uczestników procesu budowlanego (projektanta, kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego) następujących zapisów rozporządzenia /warunków technicznych/: §309, §315, §316 ust. 1 i 2, §317 ust. 1 oraz §318. Podsumowując należy stwierdzić, iż**

- Projektant nie przewidział w projekcie właściwej izolacji budynku w inwestycji dla istniejących warunków gruntowo – wodnych.
- Wykonawca twierdzi, iż zaproponował drenaż na etapie stanu surowego otwartego (czerwiec – lipiec 2023r.) z uwagi na pojawiającą się w wykopach instalacji zewnętrznych wodę gruntową, jednak inwestor nie przychylił się wykonania drenażu z uwagi, iż nie stwierdzono występowania wód w wykonywanych wykopach przez Wykonawcę – np. zdjęcie z montażu zbiornika na gaz.

- Na etapie realizacji robót budowlanych zarówno Wykonawca, jak i Inspektor Nadzoru nie zgłaszali Inwestorowi niewłaściwego zaprojektowania izolacji budynku.
- Z opinii z dnia 09.04.2024r. wydanej PPH Krajjan Sp. z o.o. podpisanej przez p. Wojciecha Sienkiewicza (Inspektora Nadzoru) wynika, iż miał on wiedzę w sprawie niewłaściwego zaprojektowania i wykonania) budynku, a jednak nie zgłaszał tego wcześniej zarówno Inwestorowi jak i Wykonawcy inwestycji. W piśmie z dnia 09.04.2024r. skierowanym do Burmistrza Czerska (**Wezwanie do złożenia wyjaśnień**) PPH KRAJAN Sp. z o.o. wyjaśnia między innymi, cyt: „**W dokumentacji projektowej nie podano rodzaju izolacji przeciwwilgociowej, która ma zostać zastosowana na ścianach fundamentowych. Wykonano ją w postaci 2 x dysperbit (wodorozcieńczalny)**”.
- Z przedłożonej dokumentacji (odpowiedź „Szarafin” Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe – pismo z dnia 29 marca 2024r. skierowane do Gminy Czersk w odpowiedzi na pismo Burmistrza Czerska z dnia 20 marca 2024r.) wynika, iż w/w Wykonawca, cyt „wielokrotnie zwracał uwagę na nadzwyczaj wysoki poziom zwierciadła wody gruntowej”. Z ustaleń audytowych (analiza zapisów w protokołach z narad koordynacyjnych) nie wynika powyższe stwierdzenie Wykonawcy. Dopiero z treści maila wysłanego przez p. Kamila Semkło z dnia 05.06.2023r. (tj. **dopiero na etapie stanu surowego „otwartego” budynku, a nie etapie wykonywania fundamentów**) – mail ([k.semklo@szarafin.com.pl](mailto:k.semklo@szarafin.com.pl)) skierowany do <[przemyslaw.bloch@czersk.pl](mailto:przemyslaw.bloch@czersk.pl)>, "[sienkiewicz.w@wp.pl](mailto:sienkiewicz.w@wp.pl)" [sienkiewicz.w@wp.pl](mailto:sienkiewicz.w@wp.pl), **wynika informacja o potrzebie wykonania drenażu** [poniżej treść niniejszego maila]:

*„Dzień dobry: W załączeniu przesyłam kosztorys na roboty dodatkowe oraz protokół konieczności - sufit podwieszany, wieńce skośne ścian szczytowych oraz drenaż, proszę o akceptację. Do końca tygodnia wyślę drugi zestaw - kosztorys na roboty dodatkowe branży sanitarnej - wentylacja, separator, kanalizacja sanitarna, brodziki + instalacja, zmiany KS.Pozdrawiam Kamil Semkło Inżynier Budowy”.*

- z dokumentacji przedłożonej do niniejszego audytu wew. wynika, iż Inwestor na etapie realizacji inwestycji odstąpił od zaproponowanego rozwiązania dodatkowego tj. w postaci wykonania drenażu (drenaż został wykonany dopiero na etapie prac naprawczych) świadczy o tym protokół z narady koordynacyjnej Nr 10 z dnia 13.07.2023r. - zapis w protokole, cyt: „Inwestor zrezygnował z wykonania drenażu wokół budynku”, świadczy o tym również mail od p. P.Bloch do Kamil Semkło „Od: Przemysław Bloch UM Czersk [przemyslaw.bloch@czersk.pl](mailto:przemyslaw.bloch@czersk.pl) Do: Kamil Semkło [k.semklo@szarafin.com.pl](mailto:k.semklo@szarafin.com.pl) DW: [sienkiewicz.w@wp.pl](mailto:sienkiewicz.w@wp.pl), poniżej treść maila:

Data: 26.06.2023 11:41 CEST

Temat:

Dzień dobry,

Nie robimy drenażu wokół przedszkola

**5. OCENA STANU FAKTYCZNEGO.**

TABELA Nr 2.

Sklassyfikowane wyniki oceny przeprowadzonego audytu wew.

<i>Lp.</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 inwestycji: „Budowa Przedszkola w Łęgu”.	<b>OCENA POZYTYWNA</b>
2.	Prawidłowość przygotowania, prowadzenia i zakończenia procesu inwestycyjnego pn. „Budowa Przedszkola w Łęgu”.	<b>OCENA NEGATYWNA</b>

## 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 3 zaprezentowaną analizę potencjalnych ryzyk związanych z tematem niniejszego zadania audytowego.

TABELA Nr 3.  
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	2	2	<b>NISKIE</b>
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	<b>WYSOKIE</b>
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</i> - art. 44 ust. 3 uofp. (tj. Dz.U. 2024 poz. 1530).	5	5	25	<b>WYSOKIE</b>

Źródło: opracowanie własne

## 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	

Na podstawie danych z tabeli nr 3

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

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

- Po otrzymaniu projektu (przed uzyskaniem) pozwolenia na budowę warto zlecić niezależnemu projektantowi (celem poddania weryfikacji poprawności technicznej) opiniowanie projektu. Ewentualne uwagi, sugestie należy poddać pod dyskusję, negocjacje itp.
- Większy nadzór kierownika budowy oraz inspektora nadzoru na realizowaną inwestycją.
- Efektywniejszy nadzór inwestora na realizowaną inwestycją.

## 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.**

W opinii audytora wew., na podstawie ustaleń audytowych, w oparciu o przedłożoną dokumentację, błąd realizacji inwestycji popełniony został już na etapie projektowania w zakresie niewłaściwej izolacji budynku. Dalej na etapie budowy kierownik budowy oraz inspektor nadzoru nie zgłaszali w/w błędu. Główną przyczyną zwilgocenia budynku nie było zaniechanie wykonanie drenażu, ale przede wszystkim popełnione wady projektowo – wykonawcze w zakresie izolacji fundamentów budynku. Powyższe potwierdza opinia z kwietnia 2024r. rzeczoznawcy w zakresie konstrukcyjno-budowlanym p. Rafała Petelskiego [Opinia na okoliczność określenia przyczyn zawilgocenia ścian budynku przedszkola położonego w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej (dz. nr 454, 453/1, obr. 0011), sposobu usunięcia tej wady oraz określenia odpowiedzialności za powstanie tej wady], cyt:

**„W oparciu o przeprowadzone oględziny, pomiary i badania higrometrem, udostępnione odkrywki (wykopy kontrolne) zlokalizowane przy ścianach zewnętrznych obiektu oraz analizę dokumentacji projektowej przedmiotowej inwestycji rzeczoznawca stwierdza się, iż przyczyną powstania wad polegających na zawilgoceniu ścian budynku Przedszkola w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej (dz. nr 454, 453/1, obr. 0011) były: brak zachowania ciągłości pomiędzy izolacją przeciwwilgociową poziomą podposadzkową (złożoną z 2 warstw papy termozgrzewalnej), a izolacją poziomą ścian fundamentowych (izolacje te wykonano na różnych poziomach). Rzeczoznawca stwierdził, iż przyczyną wystąpienia przedmiotowych wad związanych z zawilgoceniem ścian budynku przedszkola, występujących zasadniczo wzdłuż osi 1, 3 i 11 obiektu, były błędy i zaniechania wykonawcze oraz projektowe związane z brakiem dostatecznego rozeznania istniejących warunków gruntowo-wodnych, występujących na przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej usytuowanej powyżej tej działki i związanego z tym niedostosowania fundamentów do konkretnej lokalizacji (brak właściwych zabezpieczeń przed oddziaływaniem wód gruntowych. Brak właściwie ukształtowanych izolacji pionowych i poziomych oraz brak odpowiednich zabezpieczeń przed oddziaływaniem wód powierzchniowych spływających z terenów utwardzonych (...).”**

## 10. INFORMACJE KOŃCOWE

### WYKAZ ADRESATÓW SPRAWOZDANIA:

- Burmistrz Czerska

Niniejsze KOŃCOWE sprawozdanie audytowe zawiera 16 stron parafowanych przez audytora wewnętrznego. Integralną częścią niniejszego sprawozdania jest dokumentacja zdjęciowa (załączony raport fotograficzny) ukazujący m.in. zawilgocenie ścian budynku Przedszkola w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej (dz. nr 454, 453/1, obr. 0011).

## 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.

PODPIS AUDYTORA WEW.

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

Podpisano przez/ Signed by:  
TOMASZ  
ZAREMBA  
Data/ Date: 26.11.2025 10:55  
mSzafir