

Załącznik nr 8  
do zarządzenia Nr 834/2020/P  
Prezydenta Miasta Poznania  
z dnia 12.11.2020 r.

Egzemplarz nr 2

**URZĄD MIASTA POZNANIA**  
61-841 Poznań, pl. Kolegiacki 17  
sekretariat III zastępcy Prezydenta Miasta  
tel. 61 8785-316, fax 61 8785-384

01

.....  
*oznaczenie Prezydenta, zastępcy  
Prezydenta, Sekretarza albo Skarbnika,  
nadzorującego właściwy wydział*

GKo-IX.1711.2.2023  
*znak sprawy*

GKo\_I\_2023\_2\_002  
*numer kontroli*

## WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Planowanie oraz realizacja dokonanych remontów, w tym wydatkowania środków.

*przedmiot kontroli*

### **Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:**

- art. 33 ust. 1, 3 i 5 w związku z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40),
- art. 35 ust. 2, w związku z art. 92 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U z 2022 r. poz. 1526),
- zarządzenie NR 834/2020/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 12 listopada 2020 r. w sprawie zasad i trybów przeprowadzania kontroli z upoważnienia Prezydenta Miasta Poznania.

**Jednostka kontrolowana:** Palmiarnia Poznańska, ul. Matejki 18, 60-767 Poznań

*nazwa i adres jednostki kontrolowanej*

**Okres objęty kontrolą:** lata 2021-2022

**Czynności kontrolne przeprowadzono w dniach:** 23 października – 30 listopada 2023 r. – kontrola w siedzibie jednostki. Do 31 stycznia 2024 r. – opracowywanie materiałów potrzebnych do przygotowanie protokołu, w tym zebranie dodatkowego materiału na potrzeby kontroli poprzez stały kontakt z pracownikami Palmiarni. Luty - marzec 2024 – opracowanie protokołu.

**Tryb kontroli:** kontrola planowa


## WYNIKI KONTROLI

Podczas przeprowadzonej kontroli dokonano oceny następujących zagadnień:

- sposób planowania remontów w jednostce,
- środki na cele remontowe,

*odebrano*

*02.04.2024*



- nagłe zdarzenia,
  - wykonywanie remontów własnymi siłami oraz poprzez zlecenia zewnętrzne,
  - najczęściej występujące awarie,
  - zabezpieczanie zadań poprzez ubezpieczenie oraz gwarancje.
- Dodatkowo dokonano kontroli dokumentacji oraz wykonano wizję w terenie.

## **Ustalenia**

### **1. Sposób planowania remontów w jednostce**

Plan remontów na rok kolejny powstaje w oparciu o analizę bieżących potrzeb i przygotowywany jest przy uczestnictwie Dyrekcji, Działu Infrastruktury oraz Księgowości. Podczas powstawania planu jednostka bierze pod uwagę postanowienia kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, która jest wykonywana 2 razy do roku dla pawilonów Palmiarni, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz raz do roku dla budynku administracji i kotłowni zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Ze względu na ograniczone środki, przy ustalaniu remontów ustala się ich priorytetowość. W pierwszej kolejności wykonywane są te podnoszące bezpieczeństwo zwiedzających oraz prowadzące do zachowania kolekcji roślin w tym remont infrastruktury technicznej, w szczególności naprawy węzła centralnego ogrzewania oraz poszycia pawilonów.

### **2. Środki na cele remontowe**

Jednostka dysponuje środkami na cele remontowe zabezpieczonymi w budżecie. Obecna sytuacja na rynku, znaczna inflacja skutkująca ciągłym wzrostem kosztów specjalistycznych usług oraz robót i materiałów budowlanych, wobec niezmiennego poziomu uzyskiwanych środków z Miasta, skutkuje faktycznym umniejszeniem środków na remonty. W związku z powyższym oraz z faktem pogarszającego się stanu obiektów, należałoby rozważyć ich wzrost, co pozwoliłoby utrzymać infrastrukturę Palmiarni w należytych stanie.

Nadmienić należy, że wysokonakładowe remonty planowane są ze środków inwestycyjnych jako modernizacja.

### **3. Nagłe zdarzenia**

W projekcie planu finansowego środki są wyliczane zgodnie z planowanymi potrzebami jednostki, z ewentualnymi korektami związanymi z inflacją. Powyższy plan nie zawiera środków na nagłe zdarzenia, gdyż jednostka nie jest ich wstanie przewidzieć. W przypadku ich wystąpienia ewentualne naprawy pokrywane są ze środków remontowych lub, o ile istnieje taka możliwość, dokonywane są własnymi siłami oraz z części będących na stanie jednostki.

### **4. Wykonywanie remontów własnymi siłami oraz poprzez zlecenia zewnętrzne**

Większe remonty, ze względu na ich złożoność i konieczność posiadania odpowiednich kwalifikacji oraz narzędzi jest zlecana na zewnątrz. Natomiast drobniejsze wykonywane są własnymi siłami i zależą od umiejętności oraz uprawnień posiadanych przez aktualnie zatrudnionych pracowników. W tym celu część środków wydatkowana jest na wyposażenie posiadanego warsztatu.

Kolejnym elementem wymagającym zlecenia prac zewnętrznym podmiotom jest utrzymanie posiadanych przez Palmiarnię pojazdów.

#### **5. Najczęściej występujące awarie**

W związku ze specyfiką działania Palmiarni Poznańskiej, której obiekty narażone są na ciągle wysokie temperatury oraz dużą wilgotność, wzrasta częstotliwość remontów koniecznych do przeprowadzenia. Również potrzeba utrzymania stałych temperatur w pawilonach powoduje szybsze zużycie posiadanej infrastruktury. Najczęstszym awariom ulega instalacja centralnego ogrzewania (np. skorodowane rury zasilające, zużyte pompy cyrkulacyjne), która jest kluczowa do utrzymania posiadanej kolekcji roślin. Ponadto częściej naprawy wymagają rynny i rury spustowe szklarni, oszklenie pawilonów oraz niedrożne sieci kanalizacyjne (m.in. w związku z przerostami korzeni). Oprócz awarii, na terenie parku Wilsona oraz Palmiarni dochodzi do aktów wandalizmu, które wymagają podjęcia prac ze strony jednostki. Głównym problemem w kontrolowanym okresie było pojawiające się graffiti. Po przeprowadzonej modernizacji oświetlenia oraz założeniu monitoringu zmniejszyła się częstotliwość takich zdarzeń. Problemem, który występował w badanych latach i występuje również obecnie jest wybijanie szyb w szklarniach.

#### **6. Zabezpieczanie zadań poprzez ubezpieczenie oraz gwarancje**

W ramach zleczanych prac Palmiarnia zapewnia sobie gwarancje wykonawców, które umożliwiają przeprowadzanie bezkosztowych napraw i usuwanie usterek, które zostają ujawnione w trakcie eksploatacji obiektu.

Drugą możliwością otrzymania środków na naprawy jest uzyskanie odszkodowania z polisy OC sprawcy lub w ramach ubezpieczenia zawartego przez Miasto w ramach grupy zakupowej. W ramach ubezpieczenia Palmiarnia dokonała w badanych latach dwóch remontów na kwotę blisko 23 000 zł

#### **7. Kontrola dokumentacji i wizja w terenie.**

W ramach kontroli zweryfikowano m.in. zestawienia obrazujące ilość planowanych remontów, ich zasadność oraz stopień ich wykonania, a także dokonano analizy planowania i wydatkowania środków. W tym celu sprawdzono faktury przedstawiające dokładne cele na jakie środki zostały wykorzystane. Powyższa analiza wykazała właściwe gospodarowanie dostępnymi środkami tak, by zapewnić zwiedzającym bezproblemowe i bezpieczne użytkowanie obiektów Palmiarni.

Zwrócono uwagę, że część faktur nie posiadała pełnych, dokładnych opisów jakich zakupów lub usług one dotyczą. Powyższe powoduje, że osoba nie będąca bezpośrednio zaangażowana w daną sprawę może mieć trudność ze stwierdzeniem czego dokładnie dot. konkretna faktura.

Dodatkowo dokonano weryfikacji protokołów z kontroli przeprowadzanych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Z danych przedstawionych w protokołach z ww. kontroli wynika, że całkowite wyeliminowanie niektórych uchybień możliwe będzie dopiero przy kompleksowym remoncie obiektów. Wyszczególniono poszczególne zadania:

- kapitalny remont ścian osłonowych i dachu szklarni,
- kapitalny remont cokołów, z których na bieżąco w miarę możliwości usuwane są ubytki tynku i zabezpieczana jest skorodowana cegła,
- wymiana pękniętych szyb, które są na bieżąco wymieniane w miejscach gdzie jest taka możliwość, natomiast pozostałe pęknięcia uszczelniane są przy pomocy łąt,
- umocowanie wysuniętych uszczelek szyb w elewacjach i oknach.

**W tym miejscu należy zwrócić uwagę na zapis z kontroli przeprowadzonej w dniu 19 października 2023 r., który podkreśla konieczność wymiany oszklenia Palmiarni i wyznacza jej zakres czasowy.**

Podczas kontroli przeprowadzono wizję na terenie Palmiarni Poznańskiej, która potwierdziła wykonanie prac wynikających z dostarczonych przez PP dokumentacji. Zwrócono uwagę, że nie w każdym przypadku jednostka posiadała dokumentację fotograficzną przedstawiającą obiekt przed i po zakończeniu prac. Może to mieć istotne znaczenie w szczególności w przypadku dewastacji, włamań oraz zdarzeń nagłych i okazać się pomocne przy zgłaszaniu sprawy Policji lub ubieganiu się o odszkodowanie.

### Ocena

Po przeprowadzonej analizie opartej o rozmowę z Dyrektorem oraz pracownikami jednostki, a także przedstawionej dokumentacji, kontrolujący stwierdzili właściwe postępowanie Palmiarni w ramach dokonywanych remontów i napraw.

1. Zadania związane z remontami są odpowiednio planowane, a środki na ten cel zabezpieczone w budżecie. W pierwszej kolejności wykonuje się zadania, które zapewniają bezpieczeństwo zwiedzającym obiekty Palmiarni oraz park, a także utrzymanie posiadanej kolekcji roślin. Dodatkowo jednostka bezzwłocznie reaguje na nagłe zdarzenia i dokonuje na bieżąco koniecznych napraw.
2. Zwrócono uwagę, że jednostka racjonalnie wykorzystuje posiadane środki poprzez dokonywanie mniejszych napraw własnymi siłami, a zlecanie podmiotom zewnętrznym jedynie większych napraw wymagających specjalistycznej wiedzy oraz narzędzi.
3. Jednostka w sposób przemyślany planuje remonty, co pozwala wykorzystywać zaplanowane środki w 100%.
4. W celu utrzymania infrastruktury na właściwym poziomie jednostka oprócz środków wynikających z planu remontowego, wydatkuje porównywalne środki na mniejsze remonty w tym właściwe wyposażenie posiadanego warsztatu, co pozwala na przeprowadzanie koniecznych, bieżących napraw.
5. Pomimo gospodarności jednostki, w celu utrzymania usług na dotychczasowym poziomie, konieczna byłaby coroczna waloryzacja budżetu jednostki. Należy pamiętać, że posiadana przez jednostkę infrastruktura starzeje się oraz podlega dewastacjom, w związku z czym będzie wymagać coraz większych nakładów, by utrzymać ją w odpowiednim stanie.
6. Ważnym i nieodzownym z punktu widzenia prawa budowlanego elementem w dalszym utrzymaniu obiektów Palmiarni będzie planowana kompleksowa modernizacja. Pozwoli ona na dostosowanie pawilonów do wymogów zwiedzania, jakie stawiają nowoczesne obiekty tego typu oraz na „odmłodzenie” infrastruktury, a co za tym idzie zatrzymanie postępującej degradacji.

### ZALECENIA<sup>1</sup>

1. Tworzenie dokładniejszych opisów na fakturach celem ułatwienia rozpoznania zadania, którego wydatek dotyczy.

---

<sup>1</sup> Zalecenia formułuje się w wystąpieniu pokontrolnym, jeżeli zachodzi taka potrzeba.

2. Sporządzanie i dołączanie do akt sprawy dokumentacji fotograficznej przed i po dokonaniu naprawy/remontu, w szczególności dot. dewastacji, włamań oraz zdarzeń nagłych.

### **Pouczenie**

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w 2 egzemplarzach:

- egzemplarz nr 1 – dla jednostki kontrolowanej – Palmiarnia Poznańska,
- egzemplarz nr 2 – dla jednostki kontrolującej - Wydział Gospodarki Komunalnej.

**Miejsce i data sporządzenia wystąpienia pokontrolnego:** Poznań, 2 kwietnia 2024 r.

Informacje o podjętych działaniach w celu wykonania zaleceń pokontrolnych należy przedstawić Wydziałowi Gospodarki Komunalnej do dnia 30 września 2024 r.

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA POZNAŃ

.....  
Bartosz Góss  
podpis Prezydenta, zastępcy  
Prezydenta, Sekretarza albo  
Skarbnika, nadzorującego właściwy  
wydział