



DKZP.WKZ1.442.80.2024.AO
KND/78/24/DKZP

Warszawa, dnia 13 lutego 2026 r.

Informacja o wyniku kontroli doraźnej

1. Określenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, które było przedmiotem kontroli:

Zamawiający:	Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi ul. Dębogórska 148 84-230 Rumia
Rodzaj zamówienia:	roboty budowlane
Rodzaj procedury:	zamówienie klasyczne
Przedmiot zamówienia:	Budowa bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj
Tryb postępowania:	tryb podstawowy
Data wszczęcia postępowania:	8 listopada 2022 r.
Numer ogłoszenia o zamówieniu:	2022/BZP 00425868/01
Wartość zamówienia:	23 365 208,79 zł netto, co stanowiło równowartość kwoty 5 246 364,47 euro netto
Środki UE:	nie

2. Informacja o stwierdzeniu naruszeń lub ich braku.

Po przeprowadzeniu kontroli doraźnej przedmiotowego postępowania na podstawie art. 603 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.), Prezes Urzędu Zamówień Publicznych na podstawie art. 609 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp informuje o stwierdzonym naruszeniu:

1. art. 281 ust. 1 pkt 15 ustawy Pzp poprzez zaniechanie ujęcia w SWZ wszystkich obligatoryjnych przesłanek wykluczenia;
2. art. 128 ust. 1 ustawy Pzp poprzez zaniechanie wezwania Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o. do złożenia poprawnego wykazu osób w zakresie charakteru umów, na podstawie których Wykonawca dysponuje osobą projektanta, kierownika budowy i kierowników robót oraz art. 128 ust. 4 ustawy Pzp poprzez zaniechanie wezwania ww. Wykonawcy do złożenia wyjaśnień w sprawie złożonego w dniu 12 grudnia 2022 r. wykazu osób w zakresie doświadczenia kierownika budowy, a w konsekwencji naruszenie art. 16 pkt 1 ustawy Pzp w zakresie zasady uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców i art. 17 ust. 2 ustawy Pzp, poprzez udzielenie zamówienia wykonawcy wybranemu niezgodnie z przepisami ustawy Pzp;
3. art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z § 15 ust. 2 umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r. oraz art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy Pzp poprzez wprowadzenie protokołem nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołem nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r. istotnych zmian do ww. umowy zawartej w sprawie zamówienia publicznego na „budowę bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj” w zakresie rozszerzenia zakresu robót budowlanych w stosunku do Programu Funkcjonalno-Użytkowego o roboty dodatkowe, nie spełniając ustawowych przesłanek zmiany umowy ;
4. art. 455 ust. 1 i 2 w zw. z art. 442 ust. 1 ustawy Pzp poprzez wprowadzenie zmian w § 7 ust. 1 i § 8 ust. 1 umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r. polegających na wprowadzeniu do treści Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego, stanowiącego załącznik do ww. umowy, zaliczki na poczet wykonania przedmiotu zamówienia, wbrew przyjętym zapisom rozdziału X SWZ oraz sekcji VII pkt 7.1) Ogłoszenia o zamówieniu opublikowanym w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 8 listopada 2022 r. pod numerem 2022/BZP 00425868/01, a także:
 - art. 455 ust. 1 i 2 ustawy Pzp poprzez wprowadzenie zmian w § 7 ust. 1 ww. umowy polegających na przyjęciu w Harmonogramie rzeczowo-finansowo-terminowym, załączonym pierwotnie do umowy, innych kwot za wykonanie dokumentacji projektowej (projekt koncepcyjny, wielobranżowy projekt budowlany, projekt aranżacji wnętrza) niż wskazane w ofercie Wykonawcy oraz w postanowieniach umownych.

UZASADNIENIE

Zarzut nr 1

Zgodnie z rozdziałem 15 pkt 1 lit. a SWZ o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 108 ust. 1 ustawy Pzp, W pkt 2 ww. rozdziału SWZ wskazano:

1) Na podstawie art. 108 ust. 1 ustawy Pzp z postępowania wyklucza się Wykonawcę:

2.1) będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:

- a) udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego,
- b) handlu ludźmi, o którym mowa w art. 189a Kodeksu karnego,
- c) o którym mowa w art. 228-230a, art. 250a Kodeksu karnego, w art. 46-48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1133 oraz z 2021 r. poz. 2054) lub w art. 54 ust. 1-4 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 523, 1292, 1559 i 2054), o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa,
- d) powierzenia wykonywania pracy małoletniemu cudzoziemcowi, o którym mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 769),
- e) przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296-307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270-277d Kodeksu karnego, lub przestępstwo skarbowe,
- f) o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 3 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

- lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego;

2.2) jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, współnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 2.1); (...)

W tym miejscu należy wskazać, iż w art. 108 ust. 1 ustawy Pzp zawarto **obligatoryjne** przesłanki wykluczenia wykonawcy z postępowania.

Stosownie do art. 108 ust. 1 pkt 1 lit. d i e oraz pkt 2 ustawy Pzp z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę:

1) będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:

(...)

d) finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,

e) o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa,

(...)

2) jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 1.

Natomiast, zgodnie z art. 281 ust. 1 pkt 15 ustawy Pzp, w przypadkach, o których mowa w art. 275 pkt 1 i 2, SWZ zawiera co najmniej podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 ustawy Pzp.

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić naruszenie przez Zamawiającego art. 281 ust. 1 pkt 15 ustawy Pzp poprzez zaniechanie ujęcia w SWZ wszystkich obligatoryjnych przesłanek wykluczenia.

Zarzut nr 2

Zgodnie z rozdziałem 14 pkt 1 lit. d SWZ, o udzielenie zamówienia mogli ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniali warunki udziału w postępowaniu dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej. W ww. punkcie SWZ wskazano:

Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie zdolności zawodowej, jeżeli skieruje do realizacji zamówienia:

- **1 osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej,**
- **1 osobę, która będzie pełnił funkcję **Kierownika budowy**, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w **specjalności konstrukcyjno-budowlanej**, posiadającą co najmniej 10 letnie doświadczenie w kierowaniu i nadzorowaniu robót i kierowaniu co najmniej 2 budowlami związanymi z budową budynku hali przemysłowej lub magazynowej,**
- **1 osobę, która będzie pełnił funkcję **Kierownika robót**, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w **specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,****

- **1 osobę, która będzie pełnić funkcję *Kierownika robót*, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w *specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych*.**

Zamawiający dopuszcza posiadanie ww. uprawnień przez jedną osobę.

W rozdziale 16 pkt 2 SWZ wymagano złożenia, na wezwanie Zamawiającego, w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu: wykazu osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami, o treści odpowiadającej załącznikowi nr 7 do SWZ.

Pismem z dnia 8 grudnia 2022 r. Zamawiający wezwał na podstawie art. 274 ust. 1 ustawy Pzp Wykonawcę ADWIZON Sp. z o.o. do przedłożenia m.in. wykazu osób, o którym mowa w rozdziale 16 pkt 2 SWZ.

W dniu 12 grudnia 2022 r. Wykonawca ADWIZON Sp. z o.o. przekazał wykaz osób, w którym wskazano:

Lp	Imię i nazwisko	Zakres wykonywanych czynności	Wymagane przez zamawiającego uprawnienia budowlane i rodzaj specjalności (kwalifikacje zawodowe)	Doświadczenie	Rodzaj uprawnień budowlanych i rodzaj specjalności posiadanych przez wskazaną osobę	Nr uprawnień budowlanych	Podstawa dysponowania osobą
1		Projektant	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	-	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej		umowa
2		Kierownik budowy	uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	co najmniej 10 letnie doświadczenie w kierowaniu i nadzorowaniu robót i kierowaniu co najmniej 2 budowlami związanymi	uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności		umowa

				z budową budynku hali przemysłowej lub magazynowej TAK/ NIE	konstrukcyjno- budowlanej		
3		Kierownik robót	uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych	-	uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych		umowa
4		Kierownik robót	uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenerge- tycznych	-	uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenerge- tycznych		umowa

Do wykazu osób załączono uprawnienia wskazanego projektanta i kierowników robót, a także oświadczenie Pana _____, w którym wskazano, że: posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń niezbędne do pełnienia funkcji Kierownika Montażu hal stalowych prefabrykowanych, a także *bogate doświadczenie w tym zakresie na obiektach o konstrukcji stalowej pełniąc funkcję Kierownika Budowy/Inspektora Nadzoru m.in. na poniższych obiektach:*

1. *Budowa hali obsługowej samochodów ciężarowych i osobowych marki Mercedes wraz z częścią sprzedaży w konstrukcji stalowej, Pruszcz Gdański/Będzieszyn - 2021/2022*

2. *Budowa hali magazynowej dla firmy Pruszyński Sp. z o.o. w Gdańsku przy ul. Lubowidzkiej - 2022*
3. *Budowa Aquapark w Sopocie - konstrukcja mieszana żelbetowo-stalowe, Generalny wykonawca Mostostal Gdańsk - 2001-2002*
4. *Budowa Carrefour Gdańsk - konstrukcja mieszana stalowo - żelbetowa, Generalny Wykonawca Mostostal Gdańsk - 2000-2001*
5. *Budowa Port Północny - Budowa Terminala Gazowego - obiekty techniczne o konstrukcji stalowej - 1996-1998*
6. *Budowa obiektu warsztatowego P.U.P. KED o konstrukcji żelbetowo - stalowej 1993-1994.*

W tym miejscu należy wskazać, iż podmiotowym środkiem dowodowym wymaganym zapisami SWZ jest wykaz osób, z treści którego powinno wynikać spełnienie postawionego warunku udziału w postępowaniu. W niniejszym przypadku, Wykonawca ADWIZON Sp. z o.o. w wykazie wskazał jako doświadczenie Kierownika budowy treść warunku (nie zmieniając nic w tym zakresie w udostępnionym przez Zamawiającego wzorze), a w zakresie dysponowania wszystkimi wymienionymi osobami – „umowa”. Ponadto, z treści załączonego oświadczenia Pana [imię] nie wynika wprost i jednoznacznie charakter pełnionej funkcji na konkretnych budowach, w szczególności, czy *kierował co najmniej 2 budowlami związanymi z budową budynku hali przemysłowej lub magazynowej*. W oświadczeniu wskazano co prawda udział [imię] w realizacji takich inwestycji, lecz nie wiadomo czy pełnił funkcję kierownika robót, czy też inspektora nadzoru, co może budzić uzasadnione wątpliwości odnośnie do rzeczywiście pełnionej funkcji.

Zamawiający powinien skrupulatnie, działając z należytą starannością, badać złożone oferty pod względem spełniania postawionych w rozdziale 14 pkt 1 lit. d SWZ warunków udziału w postępowaniu, tym bardziej, że postawiony wymóg doświadczenia kierownika budowy jest jedynym warunkiem dotyczącym doświadczenia w niniejszym postępowaniu. Należy zaznaczyć, iż w niniejszym postępowaniu nie postawiono jako warunku udziału w postępowaniu doświadczenia wykonawcy, a przedmiotem zamówienia było zaprojektowanie i wybudowanie całej bazy przedsiębiorstwa, tj. 12 budowli o łącznej powierzchni zabudowy 4 160 m², w tym warsztatu (pow. 2 200 m²), 5 magazynów o powierzchni zabudowy od 100 do 255 m², myjni (pow. 200 m²), budynku administracyjnego (pow. 325 m²), budynku socjalnego (pow. 325 m²), trzech budynków o powierzchni zabudowy od 30 m² do 80 m², wykonanie 3 550 m² powierzchni utwardzonych betonowych do składowania, 3 980 m² placów do magazynowania oraz 9 275 m² powierzchni utwardzonych zwiększonego obciążenia, a cała inwestycja została zlokalizowana na terenie o niekorzystnych warunkach gruntowych. Zatem, badając ofertę Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o. Zamawiający powinien weryfikować i rozstrzygnąć wszelkie wątpliwości związane ze złożonym wykazem osób, który powinien potwierdzać właściwe przygotowanie wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w szczególności w sytuacji, gdy mamy do czynienia ze Spółką, która rozpoczęła swoją

działalność w marcu 2022 r.¹, a więc kilka miesięcy przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego².

Stosownie do art. 128 ust. 1 ustawy Pzp, jeżeli wykonawca nie złożył oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1, podmiotowych środków dowodowych, innych dokumentów lub oświadczeń składanych w postępowaniu lub są one niekompletne lub zawierają błędy, zamawiający wzywa wykonawcę odpowiednio do ich złożenia, poprawienia lub uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Wystosowanie wezwania, o którym mowa w art. 128 ust. 1 ustawy Pzp **jest obligatoryjne**, z wyjątkiem przypadku, gdy:

- 1) wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo oferta wykonawcy podlegają odrzuceniu bez względu na ich złożenie, uzupełnienie lub poprawienie lub
- 2) zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.

Natomiast, w myśl art. 128 ust. 4 ustawy Pzp, zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1, lub złożonych podmiotowych środków dowodowych lub innych dokumentów lub oświadczeń składanych w postępowaniu.

W niniejszym stanie faktycznym mamy do czynienia z wykazem osób, który zawiera błędy, tj. został fizycznie złożony i jest formalnie poprawny, ale zawarte w nim informacje są niewystarczające do potwierdzenia spełniania postawionych w rozdziale 14 pkt 1 lit. d SWZ wymagań. Ponadto, nie występują przesłanki zwalniające Zamawiającego z obowiązku zastosowania wezwania o:

- złożenie wyjaśnień na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy Pzp w zakresie wymaganego w SWZ doświadczenia kierownika budowy,
- poprawienia złożonego wykazu osób na podstawie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp o wskazanie charakteru umów – podstaw do dysponowania osobą projektanta, kierownika budowy oraz kierowników robót.

Natomiast, stosownie do art. 17 ust. 2 oraz art. 16 pkt 1 ustawy Pzp, Zamawiający jest zobligowany do udzielenia zamówienia wykonawcy wybranemu zgodnie z przepisami ustawy, a także do przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie zasady uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców.

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić naruszenie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp poprzez zaniechanie wezwania Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o. do złożenia poprawnego wykazu osób w zakresie charakteru umów, na podstawie których Wykonawca dysponuje osobą projektanta, kierownika budowy i kierowników robót oraz art. 128 ust. 4 ustawy Pzp poprzez zaniechanie

¹ Spółka ADWIZON Sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17 marca 2022 r. pod numerem KRS 0000960272, umowa spółki została zawarta w dniu 3 marca 2022 r. – informacje ogólnodostępne z rejestru przedsiębiorców, udostępniane na stronie Portalu Rejestru Sądowych – Krajowego Rejestru Sądowego: <https://wyszukiwarka-krs.ms.gov.pl/dane-szczegolowe-podmiotu:numerKRS=2dKGJoC%2FZojX0Ekk1CNXJw%3D%3D;typ=P>

² Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 8 listopada 2022 r. pod numerem 2022/BZP 00425868/01.

wezwania ww. Wykonawcy do złożenia wyjaśnień w sprawie złożonego w dniu 12 grudnia 2022 r. wykazu osób w zakresie doświadczenia kierownika budowy.

Poprzez zaniechanie zastosowania trybu określonego w art. 128 ust. 1 i 4 ustawy Pzp Zamawiający doprowadził do sytuacji udzielenia zamówienia Wykonawcy, który nie wykazał spełnienia warunków udziału w postępowaniu, a zatem udzielił zamówienia wykonawcy wybranemu niezgodnie z przepisami ustawy Pzp, co stanowiło naruszenie art. 17 ust. 2 ustawy Pzp. Powyższe świadczy również o naruszeniu zasady uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców, o której mowa w art. 16 pkt 1 ustawy Pzp.

Zarzut nr 3

Przedmiotem zamówienia było opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji polegającej na wybudowaniu bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi, na działkach nr 11/2 i 12 obręb 5 wraz z budową zjazdów na działce drogowej 60 obręb 5, w tym:

- a) opracowanie koncepcji, projektu zagospodarowania terenu, wielobranżowego projektu architektoniczno-budowlanego, wielobranżowych projektów technicznych wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę,
- b) opracowanie projektu aranżacji wnętrz,
- c) wykonanie robót budowlanych w branży budowlanej, sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej i drogowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowią: załącznik A do SWZ – Opis przedmiotu zamówienia, załącznik B do SWZ – Program Funkcjonalno-Użytkowy, załącznik nr 8 do SWZ – Projektowane postanowienia umowy, załącznik C do SWZ – PEWIK Gdynia – Warunki przyłączenia nieruchomości do sieci 11-2 obręb nr 5, załącznik D do SWZ - Warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych, załącznik E do SWZ – Opinia geotechniczna.

Po modyfikacjach treści SWZ wprowadzonych w dniu 17 listopada 2022 r., w Szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik A do SWZ wskazano następujący zakres przedmiotu zamówienia:

1. *Wykonanie zgodnego z zapisami PFU projektu koncepcyjnego obiektu obejmującej co najmniej rzuty kondygnacji i elewacje budynków, charakterystyczne przekroje z podaniem zastosowanych rozwiązań materiałowych i technologicznych oraz koncepcji zagospodarowania terenu wraz z przyłączami, wizualizacje (min.: 2 widoki bazy w ujęciu z lotu ptaka, 2 ujęcia bazy od strony wjazdów – widoki z poziomu ulicy, po 2 widoki budynków administracyjnego i socjalnego, 4 widoki wnętrz budynku administracyjnego). Koncepcja będzie podlegać akceptacji Zamawiającego. Zamawiający ma prawo zgłosić zaalecenia i uwagi do przedstawionej koncepcji, które Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić przy wykonaniu umowy.*

Termin realizacji: 1 miesiąc od podpisania umowy

2. Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Dokumentacja będzie zawierać:

a) Wielobranżowy projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu na odpowiednim podkładzie geodezyjnym wraz ze wszystkimi warunkami technicznymi, decyzjami, uzgodnieniami, opiniami, operatami, wypisami, pozwoleniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych - 4 egz. w formacie A-4 oprawionych w okładkę uniemożliwiającą dekompletację

b) Wielobranżowe projekty techniczne - 4 egz.

c) Kosztorysy w rozbiciu na branże - po 2 egz. dla każdej branży

d) Kosztorys inwestorski zbiorczy - 2 egz.

e) Przedmiar robót - 2 egz.

f) Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB)- 2 egz.

g) Wykonanie wersji elektronicznej w układzie tożsamym jak wersja papierowa (cała dokumentacja, na podstawie której została uzyskana decyzja o pozwoleniu na budowę nagrana na płycie CD/DVD- 2 kpl, w formacie oprogramowania, w jakim ją wykonano i w formacie pdf, przy czym format pdf musi zawierać skan dokumentacji będącej załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę (czyli z pieczętkami Starostwa Powiatowego))

h) Wizualizacje w wersji realizacyjnej, min.: 2 widoki bazy w ujęciu z lotu ptaka, 2 ujęcia bazy od strony wjazdów – widoki z poziomu ulicy, po 2 widoki budynków administracyjnego i socjalnego, 4 widoki wewnątrz budynku administracyjnego – 2 egz. papierowy format A3 i wersja elektroniczna .jpg

Przyjęte przez Wykonawcę rozwiązania projektowe muszą być zgodne z obowiązującym prawem, właściwymi rozporządzeniami i normami. Po stronie Wykonawcy leży dostosowanie założeń przedstawionych w PFU do obowiązujących przepisów.

Wykonawca na poszczególnych etapach wykonywania dokumentacji musi uzyskać akceptację Zamawiającego odnośnie zastosowanych w projekcie rozwiązań (rozplanowania przestrzennego, formy, użytych materiałów, planowanych kosztów eksploatacji itp.).

Wykonawca wraz z przekazaniem dokumentacji przenosi na Zamawiającego prawa autorskie majątkowe oraz upoważnia Zamawiającego do realizacji praw autorskich zależnych bez dodatkowego wynagrodzenia

Termin realizacji: 11 miesięcy od dnia zaakceptowania projektu koncepcyjnego

3. Wykonanie projektów aranżacji wnętrz łącznie z wyposażeniem. Zakłada się wykonanie projektów aranżacji wnętrz dla obiektów:

a) Budynek administracji

b) Budynek socjalny

c) Warsztat

d) Budynki portierni

Projekt zostanie wykonany na podstawie PFU i ustaleń z Zamawiającym na etapie koncepcji. Projekt będzie zawierał zestawienie ilościowe i jakościowe całości wyposażenia (w tym oddzielnie zestawienie wszystkich mebli wolnostojących oraz zabudów), wyposażenia AGD, elementów oznakowania pomieszczeń oraz tablic informacyjnych, rolet okiennych, wyposażenia multimedialnego z określeniem miejsca i sposobu montażu, a także wyposażenia drobnego (kosze do śmieci, suszarki do rąk, podajniki papieru, poręcze, lustra, lampki biurkowe itp.) w podziale na poszczególne obiekty wraz z kosztorysem inwestorskim do tej części projektu. Projekt będzie stanowił podstawę zamówienia dla przetargu na wyposażenie dla wymienionych obiektów.

Termin realizacji: 3 miesiące od dnia zaakceptowania wielobranżowego projektu architektoniczno- budowlanego

4. Wykonanie robót budowlanych wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Wykonanie robót nastąpi na podstawie dokumentacji technicznej, zgodnie z pozwoleniem na budowę. Przed złożeniem oferty zaleca się Wykonawcom dokonanie wizji w terenie w celu oceny, na własne ryzyko i odpowiedzialność, wszystkich czynników koniecznych do przygotowania oferty.

Wykonawca powoła, na swój koszt, kierownika budowy, kierowników robót posiadających odpowiednie uprawnienia i będących czynnymi członkami właściwej izby inżynierów budownictwa przez okres obowiązywania umowy

Wykonanie robót musi uwzględniać realizację wszystkich prac pomocniczych i towarzyszących (organizacja placu i zaplecza budowy, ogrodzenia, biura budowy, dostawa mediów, prace porządkowe, wywóz i utylizacja odpadów), pełną obsługę geodezyjną, w tym inwentaryzację geodezyjną powykonawczą, koszty zajęcia pasa drogowego (jeżeli zachodzi taka konieczność), wykonanie wszystkich niezbędnych pomiarów, badań, prób i rozruchów między innymi urządzeń, systemów i instalacji, sprawdzających ich poprawne działanie, a także przekazanie do użytkowania i zgłoszenia, w tym do UDT. Wszelkie roboty przygotowawcze, tymczasowe, budowlane, montażowe itp., będą realizowane zgodnie z dokumentacją projektową oraz aktualnymi normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót. W przypadku braku Polskich Norm dla danego zakresu robót, należy stosować uznane i obowiązujące normy europejskie lub międzynarodowe w takim zakresie, w jakim są dopuszczalne obowiązującym prawodawstwem polskim. Wykonawca jest odpowiedzialny za opracowanie w niezbędnym zakresie projektów wykonawczych, warsztatowych, montażowych, technologicznych i wszelkiej dokumentacji niezbędnej do realizacji umowy oraz za opracowanie kompletnej dokumentacji powykonawczej. Wszelkie koszty związane z wykonaniem tymczasowych przyłączy dla potrzeb budowy wraz z kosztem mierników i liczników oraz zużyciem mediów, jak również koszty związane z wykonaniem, ustawieniem i utrzymaniem tablic informacyjnych leżą po stronie Wykonawcy.

Wykonawca we własnym zakresie zakupi i zarejestruje w Starostwie Powiatowym dziennik budowy.

Wykonawca będzie realizował prace na podstawie harmonogramu terminowo-rzeczowo-finansowego, który to Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu

przed podpisaniem umowy. Wykonawca, na swój koszt, podejmie wszelkie środki aby uniknąć ewentualnych negatywnych skutków budowy dla sąsiedztwa.

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również sprawowanie przez Wykonawcę nadzoru autorskiego nad realizacją budowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie oferty sprawowanie nadzoru autorskiego.

Termin realizacji: 15 miesięcy od dnia zaakceptowania wielobranżowego projektu architektoniczno- budowlanego jednak nie później niż do 31.03.2025 r.

W niniejszym postępowaniu oferty złożyło 4 Wykonawców:

1. Przembud Gdańsk S.A. za cenę w kwocie 36 240 720,00 zł,
2. ADWIZON Sp. z o.o. za cenę w kwocie 31 999 999,00 zł,
3. BUDREM-RYBAK Sp. z o.o. Sp.k. za cenę w kwocie 46 900 000,00 zł,
4. Konsorcjum firm: MONRA Sp. z o.o., INHAUS Sp. z o.o. za cenę w kwocie 63 418 247,50 zł.

Pismem z dnia 15 grudnia 2023 r. Zamawiający poinformował o wyborze oferty najkorzystniejszej za jaką uznał ofertę Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o.

W dniu 23 stycznia 2023 r. została zawarta pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą ADWIZON Sp. z o.o. umowa nr 1/01/2023 na budowę bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj. W umowie wskazano m.in.:

§ 1. Przedmiot umowy

1. **Przedmiotem umowy jest „Budowa bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj”.**
2. **Zakres umowy obejmuje budowę bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych sp. z o.o. w Rumi, na działkach nr 11/2 i 12 obręb 5 wraz z budową zjazdów na działce drogowej 60 obręb 5 w tym:**
 - a) **opracowanie koncepcji, wielobranżowego projektu architektoniczno-budowlanego, wielobranżowych projektów technicznych wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę,**
 - b) **opracowanie projektu aranżacji wnętrz,**
 - c) **wykonanie robót budowlanych w branży budowlanej, sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej i drogowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.**
3. **Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowią załączniki:**
 - a) **Opis przedmiotu zamówienia (OPZ) - załącznik A,**
 - b) **Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU) - załącznik B,**

c) Harmonogram rzeczowo-finansowo-terminowy - załącznik nr 1.

(...)

§ 2. Termin realizacji

1. Zamawiający wymaga, aby zamówienie zostało wykonane w **maksymalnym terminie do 27 miesięcy** od dnia zawarcia umowy, nie później niż do **31.03.2025 r.**, w tym:

- 1) w terminie do **1 miesiąca** od dnia zawarcia umowy Wykonawca zobowiązany jest do przekazania projektu koncepcyjnego,
- 2) w terminie do **11 miesięcy** od dnia zaakceptowania przez Zamawiającego projektu koncepcyjnego bez uwag - wykonanie prac projektowych (projektu zagospodarowania terenu, wielobranżowego projektu architektoniczno- budowlanego, wielobranżowych projektów technicznych wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę),
- 3) w terminie do **3 miesięcy** od dnia zaakceptowania przez Zamawiającego prac projektowych (wielobranżowego projektu architektoniczno-budowlanego, wielobranżowych projektów technicznych) bez uwag - wykonanie projektu aranżacji wnętrz,
- 4) w terminie do **15 miesięcy** od dnia zaakceptowania przez Zamawiającego prac projektowych (wielobranżowego projektu architektoniczno-budowlanego, wielobranżowych projektów technicznych) bez uwag, Wykonawca zobowiązany jest zakończyć wszystkie roboty budowlane oraz przedłożyć komplet dokumentacji powykonawczej oraz decyzję na użytkowanie.

2. **Terminy wykonania poszczególnych elementów określone są w Harmonogramie rzeczowo-terminowo-finansowym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.**

(...)

8. Zamawiający ma możliwość przedłużenia terminu realizacji niniejszej umowy z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy.

(...)

11. Dopuszczalne zmiany terminów realizacji przedmiotu umowy oraz warunki tych zmian zostały szczegółowo opisane w **§ 16** umowy.

(...)

§ 4. Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

(...)

- 5) opracowanie projektu koncepcyjnego wraz z zagospodarowaniem terenu na podstawie Programu Funkcjonalno-Użytkowego,
- 6) opracowanie prac projektowych i robót budowlanych, zgodnie z OPZ i PFU,

(...)

11) wykonanie przedmiotu umowy prawidłowo i terminowo z należytą starannością, zgodnie

z PFU, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, przepisami prawa budowlanego i aktualnie obowiązującymi w tym zakresie normami technicznymi, prowadzenia robót zgodnie z przepisami BHP oraz o ochronie P. POŻ. Za jakość robót odpowiada Wykonawca,

(...)

§ 7. Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy, zgodnie ze złożoną ofertą przysługuje **wynagrodzenie ryczałtowe brutto**, w wysokości: **31 999 999,00 zł**; (słownie: trzydzieści jeden milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych) 00/100, w tym:
 - a) za wykonanie **projektu koncepcyjnego**, w wysokości netto 200 000,00 zł, VAT 46 000,00 zł, **brutto 246 000,00 zł**,
 - b) za wykonanie **wielobranżowej dokumentacji projektowej**, w wysokości netto 350 000,00 zł, VAT 80 500,00 zł, **brutto 430 500,00 zł**,
 - c) za wykonanie **projektu aranżacji wnętrza** w wysokości netto 150 000,00 zł, VAT 34 500,00 zł, **brutto 184 500,00 zł**,
 - d) za wykonanie **robót budowlanych**, wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego nad wykonywanymi robotami budowlanymi, w wysokości netto 25 316 259,35zł, VAT 5 822 739,65 zł, **brutto 31 138 999,00 zł**.
2. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych lub robót zamiennych nieujętych w kosztorysie ofertowym, ich rozliczenie nastąpi na podstawie rzeczywiście wykonanych robót kosztorysem szczegółowym powykonawczym, zatwierdzonym przez przedstawiciela Zamawiającego, na podstawie składników cenotwórczych:

- stawki roboczogodziny (R) netto:	R = 38,00 zł;
- kosztów pośrednich (Kp) od R i S:	Kp = 68 %;
- zysku (Z) od R, S i Kp:	Z = 12%;
- koszty zakupu materiału (Kz) zawiera cena materiału	

oraz

norm zawartych w innych katalogach np. norm zawartych w KNR - ach, publikowanych przez Ośrodek Kosztorysowania Robót Budowlanych „WACETOB-PZITB, cen materiałów (łącznie z kosztami zakupu) i sprzętu, przyjmowanych wg średnich cen publikowanych w informatorze „SEKOCENBUD”, aktualnych w danym kwartale lub w przypadku ich braku kalkulacji indywidualnych zatwierdzonych przez Zamawiającego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w **ust. 1**, obejmuje wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy, wynikające wprost z PFU, jak również w niej nie ujętych, których konieczność wykonania Wykonawca mógł przewidzieć na etapie składania ofert, a bez których nie można wykonać przedmiotu umowy, w tym między innymi zalecanej wizji w terenie, opłat środowiskowych oraz sporządzenia planu BIOZ. Wykonawca ponosi ryzyko oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Niedooszacowanie, pominięcie

oraz brak rozpoznania zakresu jakiegokolwiek części przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w **ust. 1** niniejszego paragrafu.

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w **ust. 1** wyczerpuje wszelkie wydatki Wykonawcy poczynione w celu należytego i prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
5. Dopuszczalna jest zmiana zakresu robót budowlanych poprzez ich ograniczenie w sytuacji, gdy wykonanie niektórych robót okazało się zbędne, zmieniły się okoliczności związane z wykonaniem umowy lub wykonanie poszczególnych robót nie leży w interesie publicznym lub Zamawiającego, z zastrzeżeniem, że zakres robót nie może ulec zmianie o więcej niż **15 %** zakresu rzeczowego lub finansowego przedmiotu umowy.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy zmniejsza się odpowiednio w stosunku do zmniejszonego zakresu robót z uwzględnieniem mechanizmu opisanego w **ust 2**.
7. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych i dodatkowych Wynagrodzenie będzie podlegało zmianie.

(...)

§ 15. Zmiany umowy

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia:
 - 1) Jeżeli dotyczy realizacji, przez dotychczasowego Wykonawcę, dodatkowych robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
 - a) zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - b) zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
 - c) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy określonej w **§ 7 ust. 1**, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;
 - 2) jeżeli konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy, a wzrost cen spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, określonej w **§ 7 ust. 1**.

(...)

5. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w zakresie:
 - a) terminu realizacji przedmiotu umowy, pod warunkiem, że zaszły okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, a w szczególności gdy realizowane

szą roboty dodatkowe, o których mowa w **ust. 2 pkt 1)**, o czas niezbędny na wykonanie robót dodatkowych,

(...)

h) wykonania robót zamiennych lub zaniechania części robót celem należytego wykonania zamówienia. Zmiana wynagrodzenia nastąpi w oparciu o postanowienia umowy opisane w § 7. Podstawą dla zaniechania robót lub robót zamiennych będzie protokół konieczności zatwierdzony przez Zamawiającego, z którego wynikać będzie, że wykonanie określonej części robót zgodnie z dokumentacją jest niemożliwe lub niecelowe lub konieczne jest wykonanie robót zamiennych z uwagi na wymogi związane z przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Protokół konieczności powinien być podpisany co najmniej przez Wykonawcę, w tym kierownika budowy oraz Zamawiającego. W przypadku konieczności wykonania robót zamiennych, ich rozliczenie nastąpi na podstawie § 7 ust. 2,

(...)

Do umowy załączono Harmonogram rzeczowo-finansowo-terminowy, w którym wyznaczono termin realizacji pełnego zakresu przedmiotu zamówienia od dnia 23 stycznia 2023 r. do dnia 31 marca 2025 r., w tym:

1. Prace projektowe i przygotowawcze – wartość robót netto: 4 500 000,00 zł, termin: styczeń 2023 r. – grudzień 2023 r., w tym:
 - a) Podpisanie umowy – zaliczka: 500 000,00 zł netto,
 - b) Projekt koncepcyjny: 1 000 000,00 zł netto,
 - c) Projekt budowlany i wniosek o pnb: 1 000 000,00 zł netto,
 - d) Projekt budowlany i wniosek o pnb: 1 000 000,00 zł netto,
 - e) Projekt aranżacji wnętrz: 1 000 000,00 zł netto;
2. Roboty budowlane – wartość robót netto: 27 499 999,00 zł, termin: konstrukcja i architektura budynków: wrzesień 2023 r. – grudzień 2024 r., rozruch i pozwolenie na budowę: marzec 2025 r.

Należy podkreślić, iż załączony do umowy harmonogram zawiera kwoty sprzeczne z postanowieniami § 7 ust. 1 umowy, a w zakresie robót budowlanych nie podano żadnych kwot częściowych.

W dniu 24 lutego 2023 r. sporządzono protokół nr 00/2023 do umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r., w którym stwierdzono konieczność zmiany terminu realizacji umowy, w szczególności zmiany terminu wykonania projektu koncepcyjnego oraz wykonania całości zamówienia. W uzasadnieniu wskazano, że *niejasny status drogi dojazdowej („Popiołowej”) oraz dokonanie dodatkowych ustaleń będzie skutkowało wydłużeniem fazy koncepcyjnej o minimum 4 miesiące oraz wydłużenie całości realizacji inwestycji o nie mniej niż 4 miesiące.*

W dniu 1 marca 2023 r. zawarto aneks nr 1 do umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r., w którym na podstawie § 2 ust. 8 i § 15 ust. 1 umowy nadano § 2 ust. 1 pkt 1 umowy następujące brzmienie:

1. Zamawiający wymaga, aby zamówienie zostało wykonane w maksymalnym terminie do 30 miesięcy od dnia zawarcia umowy, nie później niż do 31.06.2025 r., w tym:
 - 1) w terminie do 5 miesięcy od dnia zawarcia umowy Wykonawca zobowiązany jest do przekazania projektu koncepcyjnego, (...)

W dniu 26 lipca 2023 r. sporządzono protokół nr 01/2023 do umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r., w którym stwierdzono konieczność rozszerzenia zakresu prac w stosunku do PFU o następujące roboty dodatkowe:

A. Projekt Zagospodarowania Terenu

1. Zwiększenie liczby miejsc dla samochodów ciężarowych z 41 do 78 (109) m.p.
2. Zwiększenie hali warsztatowej z 2200 m² do 2520 m².
3. Rozszerzenie programu warsztatu:
 - a. piaskowanie (osobne pomieszczenie),
 - b. warsztat dla samochodów elektrycznych (osobna strefa pożarowa)
 - c. ślusarnia (osobne pomieszczenie)
 - d. bramy z 13 (4,0 x 4,5m) na 16 (4,5 x 4,5m)
4. Zwiększenie budynku biurowo-socjalnego z Pz 650 m² do 763 m². (Pc większa o 246 m²)
5. Zwiększenie magazynu Drugie Życie z 100 m² do 250 m², zmiana założeń – magazyn ma być ogrzewany.
6. Rampa PSZOK powiększona z 10 na 12 kontenerów, zmiana układu z prostopadłego na skośny.
7. Dodatkowe zadanie nad PSZOK – ok. 790 m².
8. Dodatkowo miejsce na PSZON (4 kontenery) – wymusza ścianę oddzielenie pożarowego.
9. Dodatkowe zadanie nad magazynek piasku – ok. 340 m².

Koszt robót dodatkowych oszacowano na kwotę **14 440 000,00 zł brutto**.

W uzasadnieniu zwiększenia zakresu prac powołano się na „Wycenę inwestycji” stanowiącą załącznik nr 1 do protokołu.

W dniu 14 września 2023 r. sporządzono protokół nr 01/2023 do umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r., w którym stwierdzono konieczność rozszerzenia zakresu prac w stosunku do PFU o roboty dodatkowe opisane szczegółowo w „Rozszerzeniu zakresu Robót o roboty dodatkowe” stanowiącym załącznik nr 1 do protokołu oraz w „Kalkulacji dotyczącej pomp ciepła” stanowiącej załącznik nr 2a, 2b i 2c do protokołu.

W poz. 24-28 „Rozszerzenia zakresu Robót o roboty dodatkowe” zmniejszono zakres niektórych prac oraz wynagrodzenie Wykonawcy z tego tytułu.

Łączny koszt robót dodatkowych oszacowano na kwotę **14 600 100,00 zł brutto**.

Z załączonej do protokołu „Kalkulacji kosztów – Baza PUK” wynika, iż przewidziane w PFU

instalacje grzewcze, wentylacyjne oraz systemu klimatyzacji stanowiły koszt inwestycyjny: 776 600,00 zł, koszt eksploatacji: 596 048,00 zł/rok, koszt przeglądów: 17 820,00 zł/rok, natomiast rozwiązania Wykonawcy - koszt inwestycyjny: 4 606 026,00 zł, koszt eksploatacji: 44 570,00 zł/rok, koszt przeglądów: 7 640,00 zł/rok. Zmiany obejmowały:

PFU	Rozwiązania Wykonawcy
Instalacja kotła gazowego o mocy 650 kW	Instalacja gruntowej pompy ciepła o mocy 300 kW
Przyłącze gazowe	Dolne źródło ciepła – odwierty 6000 mb
Instalacja grzewcza wg PFU	Instalacja grzewcza podłogowa 4060 m2 ze styrodurem 10 cm
Wentylacja N/W z odzyskiem ciepła	Wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła i recyrkulacją, chłodzenie
Instalacja klimatyzacji	Instalacja chłodu pasywnego, automatyka zarządzająca

Natomiast, w tabeli „Rozszerzenie zakresu robót BAZY PUK o roboty dodatkowe. Załącznik nr 1 do PROTOKOŁU KONIECZNOŚCI NR 1/2023” wskazano *opis zakresu po zmianach wprowadzonych w fazie projektowania* oraz kwoty tych zmian po negocjacjach z dnia 28 sierpnia 2023 r. wraz z aktualizacją z dnia 31 sierpnia 2023 r.:

	Zmodyfikowany zakres przedmiotu zamówienia	Kwota
1	Centrala grzewcza, kaskada pomp ciepła o mocy 300kW	740 024,01 zł
2	Instalacja dolnego źródła ciepła	850 002,09 zł
3	Żwirowy gruntowy wymiennik ciepła	401 092,65 zł
4	Hala warsztat wzrost powierzchni o 13%	898 797,98 zł
5	Osobne, wydzielone pomieszczenie na piaskowanie	39 843,00 zł
6	Warsztat dla samochodów elektrycznych (osobne strefy/warunki)	41 280,00 zł
7	Budynek socjalny - wzrost powierzchni o 15%	363 181,50 zł
8	Osobne pomieszczenie ślusarni	29 200,00 zł
9	Bramy - zwiększenie liczby o 3 sztuki	56 700,00 zł
10	Zwiększenie powierzchni magazynu „Drugie życie” ze 100 do 250m2	423 000,00 zł
11	Ogrzewanie magazynu „Drugie życie” (190pln/m2)	47 500,00 zł
12	Rampa PSZOK - zwiększenie o 20%	0,00 zł
13	Dodatkowe zadaszenie nad PSZOK (790 m2)	1 042 800,00 zł
14	Dodatkowa ściana oddzielenia pożarowego PSZON	26 040,00 zł
15	Dodatkowe zadaszenie nad magazynem piasku (340m2)	448 800,00 zł

16	Ściana oddzielenia pożarowego dla stacji paliw	11 760,00 zł
17	Instalacja PV zmiana z 50kW na 240kW	841 700,00 zł
18	Hydranty zewnętrzne	0,00 zł
19	Projekt drogi dojazdowej do bazy PUK	238 000,00 zł
19A	Rozbiórka istniejącej drogi oraz budowa nowej drogi dojazdowej (549,8m długości, 7m szerokości) wraz z zagospodarowaniem i znakowaniem	2 617 048,00 zł
20	Umocnienie rowów	0,00 zł
21	Zbiornik retencyjny wraz z ogrodami deszczowymi dodatkowo	965 000,00 zł
22	Wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła w EX zamiast standardowej	2 210 000,00 zł
23	Wzrost powierzchni utwardzonej o 1576m ²	0,00 zł
24	Zmniejszenie myjni samochodowej z 200m ² do 104m ²	- 231 212,90 zł
25	Plac segregacji odpadów – pomniejszenie	- 12 000,00 zł
27	Zadaszenie placu składów gazów Messer 100m ² – uwzględniono kwotę zadaszenia jak dla innych obiektów i odjęto z robót	- 132 000,00 zł
28	Dwa budynki portierni – uwzględniono i pomniejszono	- 46 556,25 zł

Należy zaznaczyć, iż w poz. 19 i 19A dotyczącej drogi dojazdowej (łączy koszt: 2 855 048,00 zł) wskazano jedynie: *Dodano 31.08.2023 jako opcję dodatkową nie wynikającą z PFU. Za istotne należy również uznać uwagi poczynione przy poz. 18, 20 i 21, tj.:*

- poz. 18 – *Hydranty zewnętrzne: w fazie przetargu przyjęto do wyceny hydranty zewnętrzne bez uwzględnienia wymagań ze strony służb pożarniczych dla stacji ładowania pojazdów. W fazie projektowania zaktualizowano o dodatkowe hydranty i wydajności dla stacji ładowania pojazdów. Ponad to warunki PEWIK wydane były tylko na sieci bytowe, hydranty i sieci policzone na DN50, obecnie po interwencji w PEWIK konieczne zwiększenie ilości hydrantów z 4 do minimum 8 oraz zwiększenie średnicy sieci do dn100, koszt: 0,00 zł;*
- poz. 20 – *Umocnienie rowów: dodatkowe koszty obejmują przebudowę rowów oraz ich podniesienie do rzędnej projektowanej do 8,6m z 8m. Podniesienie terenu w związku z nowymi warunkami zagospodarowania wód opadowych wydanymi po PFU. Wartość uwzględniona w tej pozycji obejmuje nadbudowanie, korekta przebiegów do 1m od krańców wykopów. Adwizor podtrzymuje swoje stanowisko iż jest to konieczna robota dodatkowa. PZT nad którą pracowaliśmy do 20 lutego (później przeszliśmy na obecne rozwiązanie), która zakładała w sumie 7 zbiorników retencyjnych na obwodzie terenu (w tym wykorzystanie jednego rowu jako zbiornika) z rzędną terenu 8.00m n.p.m. Woda miała być odprowadzana liniowo do zbiorników, a następnie (po 12h) przepompowywana do rowów. Rozwiązanie takie (zgodnie z pierwotnymi warunkami z 2022 r.) było poprawne technicznie ale drogie w utrzymaniu (konserwacja zbiorników i pomp), a przede wszystkim w dłuższej perspektywie (zabudowa całości terenów Inwestparku) mogłaby doprowadzić do zalewania terenu, koszt: 0,00 zł;*

- poz. 21 – Zbiornik retencyjny wraz z ogrodami deszczowymi dodatkowo: Adwizon podtrzymuje swoje poprzednie uwagi. Nadal są dwa zbiorniki. Należy jednak zaznaczyć, iż zbiornik ppoż nadal jest jako zewnętrzny. Zbiornik retencyjny zaprojektowano jako sieć rozsączającą. Spowodowane nowymi warunkami zagospodarowania wód opadowych wydanych po PFU. Znaczący wzrost kosztów związany i wyceniony z technologią oraz wliczone podniesienie terenu, średnio 80cm na całym terenie działki. PZT nad którą pracowaliśmy do 20 lutego (później przeszliśmy na obecne rozwiązanie), która zakładała w sumie 7 zbiorników retencyjnych na obwodzie terenu (w tym wykorzystanie jednego rowu jako zbiornika) z rzędną terenu 8.00m n.p.m. Woda miała być odprowadzana liniowo do zbiorników, a następnie (po 12h) przepompowywana do rowów. Rozwiązanie takie (zgodnie z pierwotnymi warunkami z 2022 r.) było poprawne technicznie ale drogie w utrzymaniu (konserwacja zbiorników i pomp), a przede wszystkim w dłuższej perspektywie (zabudowa całości terenów Inwestparku) mogłaby doprowadzić do zalewania terenu, koszt: 965 000,00 zł.

W wyniku wprowadzonych protokołem nr 01/2023 z dnia 14 września 2023 r. do umowy nr 1/01/2023 zmian ujętych w tabeli „Rozszerzenie zakresu robót BAZY PUK o roboty dodatkowe. Załącznik nr 1 do PROTOKOŁU KONIECZNOŚCI NR 1/2023” wynagrodzenie Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o. wzrosło z kwoty 31 999 999,00 zł do kwoty **46 600 099 zł**, tj. o **45,63%**.

W dniu 5 grudnia 2023 r., zapisy Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego zostały zmodyfikowane po wprowadzonych protokołem nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołem nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r. zmianach zakresu przedmiotu zamówienia oraz wynagrodzenia Wykonawcy, w następującym zakresie:

PRACE PROJEKTOWE I PRZYGOTOWAWCZE		4 998 100,00 zł brutto
0.1	Podpisanie umowy – zaliczka	615 000,00 zł brutto
0.2	Projekt koncepcyjny cz.1	1 230 000,00 zł brutto
0.3	Projekt koncepcyjny cz.2	1 230 000,00 zł brutto
0.3	Projekt koncepcyjny cz.3 akceptacja	492 000,00 zł brutto
0.4	KIP	615 000,00 zł brutto
0.5	Projekt drogi dojazdowej PUK	238 000,00 zł brutto
0.6	Projekt PNB	369 000,00 zł brutto
0.7	Projekt aranżacja wnętrz	209 100,00 zł brutto
ROBOTY BUDOWLANE		41 601 999,00 zł brutto

Pismami z dnia 18 czerwca, 16 grudnia 2024 r. oraz 21 stycznia 2025 r. Urząd Zamówień Publicznych wystosował do Zamawiającego wezwanie do wyjaśnienia kwestii wprowadzonych zmian umowy dotyczących zwiększenia zakresu przedmiotu zamówienia w następującym zakresie:

- I. Proszę o wskazanie podstaw faktycznych i prawnych wprowadzenia zmian do zawartej umowy w sprawie przedmiotowego zamówienia, dotyczących:
- przyjętych w harmonogramie ustaleń w zakresie rozliczeń z wykonawcą, co mogło doprowadzić do naruszenia § 7 ust. 1 lit. a umowy oraz art. 454 ustawy Pzp,
 - rozszerzenia zakresu przedmiotu umowy o roboty dodatkowe ujęte w protokołach z dnia 26 lipca i 14 września 2023 r., co mogło doprowadzić do naruszenia § 15 ust. 2 umowy oraz art. 455 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp.

Odpowiedź Zamawiającego zawarta w piśmie z dnia 11 lipca 2024 r.:

3. Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia należy stwierdzić, iż charakter zaproponowanych i uzgodnionych zmian w umowie nie miała charakteru istotnego i mieściła się w dyspozycji przepisu art. 454 i 455 Pzp. W szczególności stwierdzić należy iż charakter PFU pozwalał, a wręcz wymagał naniesienia dodatkowych wykonania dodatkowych, niemożliwych do przewidzenia na etapie sporządzania PFU prac. Ich wykonanie przez wybranego w postępowaniu przetargowym Wykonawcę jest oczywiste ze względu na niemożność dzielenia dodatkowych czy zamiennych prac pomiędzy dwóch odrębnych wykonawców, potrzebę zgromadzenia tożsamego do wykonania sprzętu i środków a co się z tym wiąże dublowania niezbędnych środków co prowadziłyby do znacznego podniesienia kosztów. Istotną kwestią jest fakt, iż przedmiotowe postępowanie określało budowa bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj. Powyższa formuła, niezależnie od przyjętych w PFU założeń tym bardziej może podlegać modyfikacjom poprzez konieczność wykonania dodatkowych, niemożliwych do przewidzenia prac i robót.

Podnieść należy, iż konieczność zmiany harmonogramu i poniesienia dodatkowych, niemożliwych do przewidzenia prac ~~była~~ wynikała z konieczności zmiany koncepcji dojazdu do projektowanej bazy ze względu na fakt obiektywnej i prawnej niemożliwości zaprojektowania dojazdu do bazy przez pierwotnie planowane przez Zamawiającego działki. Powyższe spowodowało znaczące zwiększenie zakresu prac wykonywanych przez Wykonawcę jak i poczynione przez niego nakłady, które uzasadniały zmianę postanowień w tym zakresie. Jak wynika z załączonych do niniejszej odpowiedzi dokumentów harmonogram rzeczowo - finansowo - terminowy uległ dalszym zmianom na skutek podpisanego przez strony w dniu 14 września 2023 roku Protokołu konieczności nr 01/2023 w sprawie rozszerzenia zakresu robót budowlanych o roboty dodatkowe. Powyższe stosownie do szczegółowego uzasadnienia rozszerzenia prac, w zakresie dopuszczalnym przez Prawo zamówień publicznych znalazło odzwierciedlenie w zawartym na podstawie § 15 ust. 2. Pkt 1) i 2) Umowy Protokole Nr 01/2023 spisany w dniu 14.09.2023 r.

Podnieść należy, iż obiektywna konieczność wykonania robót dodatkowych, a co się z tym wiąże konieczność podniesienia wynagrodzenia znajduje odzwierciedlenie orzecznictwie sądowym. Jak wynika m.in. z wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 27 maja 2019 r. (sygn. akt I AGa 38/18) przy pracach dodatkowych konstrukcja wynagrodzenia ryczałtowego nie wyklucza żądania przez przyjmującego zamówienie wynagrodzenia za prace nieobjęte umową, a wykonanie stanowiących korzyść majątkową dla zamawiającego prac dodatkowych bez dokonania zmiany umowy umożliwia żądanie zapłaty za wykonane roboty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Z powyższego należy podnieść, iż znaczący zakres koniecznych do wykonania prac dodatkowych

wymagał od Zamawiającego zmiany umowy w tym wynagrodzenia Zamawiający podnosi, że nie każda zmiana pierwotnych warunków zamówienia jest zmianą istotną. Zmiany, które wprowadził Zamawiający nie miały wpływu na krąg wykonawców potencjalnie zainteresowanych udzieleniem zamówienia. Zamawiający, który napotkał w procesie inwestycyjnym na nieusuwalne przeszkody, zmuszony był do dokonania koniecznych wyżej opisanych zmian, a zmiany te mimo iż wartościowo duże, nie zmieniły istotnie ogólnego charakteru umowy i mieściły się w ustawowym 50 % pierwotnej wartości umowy. Zamawiający na etapie postępowania nie mógł ukształtować umowy zgodnie z zastosowanymi zmianami, bo nie miał nawet hipotetycznej wiedzy w tym zakresie. Z uwagi na powyższe Zamawiający zawarł w projektowanych postanowieniach umowy klauzule zmiany, z których skorzystał - § 15 ust. 6 lit. e) - zmiany sposobu rozliczania przedmiotu umowy lub dokonywania płatności na rzecz Wykonawcy.

Tym samym Zamawiający nie uchybił zapisom ustawy Pzp, ani zapisom umownym!

II. W zakresie zmian zakresu przedmiotu zamówienia wprowadzonych protokołem nr 1/01/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołem nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r., proszę o przedłożenie wykazu zmian z podstawą prawną i faktyczną wprowadzenia każdej zmiany, gdyż wyjaśnienia złożone pismem z dnia 11 lipca 2024 r. są w powyższym zakresie niewystarczające.

Jednocześnie, w przypadku powołania się na art. 455 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp proszę o szczegółowe uzasadnienie przesłanki „konieczności” wprowadzenia danej zmiany oraz wykazania, że zmiana wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego – w odpowiedzi proszę uwzględnić fakt, iż wprowadzone zmiany nastąpiły na etapie projektowania, przed rozpoczęciem robót budowlanych. Jeżeli Zamawiający posiada wyliczenia lub inne dowody na potwierdzenie wystąpienia przesłanki zawartej w art. 455 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy Pzp, to proszę o ich przekazanie wraz z wyjaśnieniami.

Natomiast, w kwestii wystąpienia przesłanki, o której mowa w art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, proszę w szczegółowym uzasadnieniu ująć nie tylko kwestię „konieczności” wprowadzenia zmian, ale również „okoliczności, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć”, w tym proszę o wskazanie daty, kiedy wystąpiła niemożność zaprojektowania dojazdu do bazy przez pierwotnie planowane przez Zamawiającego działki, w tym kiedy o tym fakcie dowiedział się Zamawiający. Proszę również o przedłożenie stosownych dowodów na ww. okoliczność.

Odpowiedź Zamawiającego zawarta w piśmie z dnia 16 lutego 2025 r.:

4. Wykaz zmian został opisany w załączniku nr 1 do protokołu konieczności nr 1/2023. Należy podnieść, iż przedmiotowe postępowanie prowadzone było w formule zaprojektuj i wybuduj. W takiej sytuacji szereg sytuacji było, w sposób oczywisty, niemożliwych do przewidzenia. W toku prac nad projektem Wykonawca dokonał nie tylko szczegółowych pomiarów ale także zaprojektował elementy inwestycji z dużo większą dokładnością niż zostało to wykonane na etapie opracowywania Programu Funkcjonalno – Użytkowego. W efekcie część wskazanych elementów inwestycji uległa urealnieniu. Zawarte w załączniku nr 1 do protokołu konieczności nr 1/2023 zmiany powstały w trakcie projektowania a konieczność ich wprowadzenia wynikała zarówno z szacowanych

oszczędności w trakcie użytkowania jak i racjonalności technicznej i użytkowej zaproponowanych zmian, jak i drastycznego wzrostu cen materiałów i mediów w związku z wybuchem pełnoskalowej wojny Rosji z Ukrainą. Podnieść bowiem należy, iż pierwotna wycena została sporządzona tuż przed wybuchem wojny i nie mogła w sposób oczywisty uwzględnić sytuacji ekonomicznej jaka zaistnieje na skutek wybuchu wojny. W okresie kilku miesięcy ceny materiałów budowlanych wzrosły w sposób drastyczny i a inflacja w pierwszym okresie stała się wręcz niekontrolowana. Istotną dla zaprojektowania zmian była także kwestia rosnących cen mediów⁵.w w tym przede wszystkim ciepła. Stąd konieczność zaprojektowania pomp ciepła, co będzie nie tylko inwestycją w ekologiczne źródła energii ale przede wszystkim w zużycie paliw kopalnych w tym gazu ziemnego do celów⁶.w grzewczych. Powyższe zaś doprowadzi do zmniejszenia kosztów⁷. ogrzewania. Powyższe spowodowało Zmiana wykonawcy co do zasady na etapie projektowania wiązałaby się z koniecznością, wątpliwej z punktu widzenia prawa, konieczności odstąpienia od skutecznie zawartej umowy.

8. Odnosząc się do kwestii wystąpienia przesłanki, o której mowa w art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, wskazuję, iż Zamawiający posiadał uzgodnienie z właścicielem nieruchomości, przez którą miał przebiegać wjazd do bazy, to jest z firmą Rumia Invest Park Spółka z o.o. z siedzibą w Rumi. Dopiero po rozstrzygnięciu przetargu Zamawiający otrzymał od Rumia Invest Park Spółka z o.o. informację o niemożności przeprowadzenia wjazdu przez ww. działkę. Tym samym w sposób oczywisty zaistniała przesłanka opisana w art. 455 ust 1 pkt 4 ustawy Pzp a Zamawiający w sposób oczywisty nie mógł przewidzieć tej okoliczności.

Do pisma z dnia 16 lutego 2025 r. nie załączono żądanych dowodów na potwierdzenie konieczności wykonania ww. robót dodatkowych ani dotyczących terminu, w jakim Zamawiający dowiedział się o niemożności zaprojektowania dojazdu do bazy przez pierwotnie planowane przez Zamawiającego działki.

Natomiast, w korespondencji mailowej z Wykonawcą ADWIZON Sp. z o.o. wskazano jedynie:

- W wiadomości Zamawiającego z dnia 8 sierpnia 2023 r.:

Zgodnie z ustaleniami po naszym dzisiejszym spotkaniu proszę o ponowne zestawienie proponowanych różnic w kosztach budowy nowej bazy PUK, z uwzględnieniem zgłoszonych uwag i zastrzeżeń.

Proszę o bardziej szczegółowy opis zasadności i korzyści z przyjętych rozwiązań w stosunku do wstępnych założeń oferty - zarówno w ich funkcjonalności jak i w czasie późniejszej eksploatacji. (...)

- W wiadomości Wykonawcy z dnia 25 sierpnia 2023 r.:

Dzień dobry,

Zgodnie z wcześniejszą korespondencją przesyłam wyjaśnienia do punktów 1,2,3,22. (...)

W toku ostatnich analiz oraz rozmów naradowo-koordynacyjnych dotyczących źródeł ciepła oraz innych rozwiązań, prowadzonych od marca b.r. dla nowoprojektowanej bazy PUK RUMIA ustalono:

- PGNiG (PGE) - brak możliwości podłączenia gazu ziemnego przez najbliższe 2-3 lata,
- stanowisko władz Rumii ws dywersyfikacji od dostaw gazu,

- poprawą ekonomiczności pracy systemu,
- poprawę komfortu pracy dla pracowników,
- zgodność z trendem UM Rumia dla rozwoju tzw. „Zielonych Inwestycji”,
- możliwości wykorzystania źródeł odnawialnych,
- warunki gruntowo wodne dla terenów inwestycyjnych Rumia Invest Park,
- warunki klimatyczne,
- możliwości w drugim etapie wykorzystania wodoru.

W oparciu o powyższe ustalenia przyjęto do projektowania i analiz następujące rozwiązania techniczne:

- technologia oraz użycie materiałów o podwyższonej izolacyjności - zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło oraz chłód,
- zastosowanie inteligentnej wentylacji mechanicznej „badającej” jakość powietrza wewnątrz pomieszczeń, wyposażonej w układ rekuperacji, recyrkulacji oraz wykorzystania tzw. „powietrza zużytego”,
- zastosowanie gruntowych pomp ciepła w układzie kaskadowym wielokompresorowym szwedzkiego producenta NIBE,
- wykonanie odwiertów pionowych, tzw. Dolnego Źródła Ciepła, wykorzystanych do układu grzewczego oraz chłodu pasywnego,
- zastosowanie ogrzewania podłogowego w całej hali zamiast powietrznego - akumulacja ciepła w płycie betonowej w ilości porównywalnej do 38,5 m³ poj. buforów (tzw. magazynów ciepła),
- zastosowanie układu naturalnego chłodu pasywnego z ziemi zamiast klimatyzacji - obniżenie kosztów eksploatacji oraz przeglądów jedynie do 3-4 % w porównaniu do rozwiązań z PFU,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej o zwiększonej zdolności produkcji przez podział „wielolicznikowy”
- zastosowanie systemu automatyki do zarządzania energią,
- zagospodarowanie wód opadowych w podziemnych zbiornikach rozszczepiających,

Przyjęte rozwiązania przyczynia się do:

- obniżenia zapotrzebowania na ciepło z 650 kW do 300 kW,
- obniżenia kosztów eksploatacji (opłaty za energię oraz przeglądy) o około 620 tys. Netto/rok
- zachowania naturalnej gospodarki wód opadowych,
- możliwości rozpoczęcia procesu budowlanego na podstawie Prawa Geologiczno-Górniczego-zgoda na wykonanie odwiertów upoważnia do wykonania tzw. placu wiertni.

W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie z art. 454 ust. 2 ustawy Pzp, zmiana umowy jest istotna, jeżeli powoduje, że charakter umowy zmienia się w sposób istotny w stosunku do pierwotnej umowy, w szczególności jeżeli zmiana:

- 1) wprowadza warunki, które gdyby zostały zastosowane w postępowaniu o udzielenie zamówienia, to wzięliby w nim udział lub mogliby wziąć udział inni wykonawcy lub przyjęte zostałyby oferty innej treści;
- 2) narusza równowagę ekonomiczną stron umowy na korzyść wykonawcy, w sposób nieprzewidziany w pierwotnej umowie;
- 3) w sposób znaczny rozszerza albo zmniejsza zakres świadczeń i zobowiązań wynikający z umowy;
- 4) polega na zastąpieniu wykonawcy, któremu zamawiający udzielił zamówienia, nowym wykonawcą w przypadkach innych, niż wskazane w art. 455 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż dokonane zmiany zakresu przedmiotu zamówienia wprowadzone zapisami protokołu nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołu nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r., a w konsekwencji – zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o. o kwotę 14 600 100,00 zł, stanowią zmiany istotne w rozumieniu art. 454 ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy Pzp.

Stosownie do art. 455 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 ustawy Pzp, dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia:

- 1) niezależnie od wartości tej zmiany, o ile została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu lub dokumentach zamówienia, w postaci jasnych, precyzyjnych i jednoznacznych postanowień umownych, które mogą obejmować postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości ceny, jeżeli spełniają one łącznie następujące warunki:
 - a) określają rodzaj i zakres zmian,
 - b) określają warunki wprowadzenia zmian,
 - c) nie przewidują takich zmian, które modyfikowałyby ogólny charakter umowy;
- 3) jeżeli dotyczy realizacji, przez dotychczasowego wykonawcę, dodatkowych dostaw, usług lub robót budowlanych, a w przypadku zamówień w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa - usług lub robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się one niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
 - a) zmiana wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności wyposażenia, usług lub instalacji zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - b) zmiana wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego,
 - c) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, a w przypadku zamówień w dziedzinach obronności

i bezpieczeństwa łączna wartość zmian nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;

- 4) jeżeli konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.

Zamawiający przewidział w § 15 ust. 2 umowy, iż dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia:

- 1) jeżeli dotyczy realizacji, przez dotychczasowego Wykonawcę, dodatkowych robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
 - a) zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - b) zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
 - c) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy określonej w § 7 ust. 1, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;
- 2) jeżeli konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy, a wzrost cen spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, określonej w § 7 ust. 1.

Wobec powyższego należy zaznaczyć, iż przesłanki zmiany umowy przewidziane w § 15 ust. 2 ustawy Pzp stanowią odzwierciedlenie przesłanek zawartych w art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy Pzp, zatem będą rozpatrywane razem z przesłankami ustawowymi zmiany umowy.

Art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z § 15 ust. 2 pkt 1 umowy/art. 455 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zwiększenie zakresu przedmiotu zamówienia zgodnie z zapisami protokołu nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołu nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r. zostało wprowadzone na etapie projektowania, zatem za niezrozumiałe należy uznać twierdzenie Zamawiającego, iż zmiana Wykonawcy na tym etapie realizacji zamówienia nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego, czy też spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego.

Ponadto, analiza zmian ujętych w tabeli „Rozszerzenie zakresu robót BAZY PUK o roboty dodatkowe. Załącznik nr 1 do PROTOKOŁU KONIECZNOŚCI NR 1/2023” dowodzi, iż nie mamy do czynienia z niezbędnymi robotami dodatkowymi, lecz głównie z modyfikacjami

związanymi ze zmianą aktualnych potrzeb Zamawiającego, jak chociażby zwiększenie powierzchni budynków i magazynów, czy też rodzaju instalacji ogrzewania, przy czym pierwotne założenia zawarte w Programie Funkcjonalno-Użytkowym były technicznie prawidłowe, a ich realizacja nie wymagała co do zasady wprowadzenia zmian. Pewnych uwag wymaga jedynie kwestia zmian ujętych w poz. 18, 19, 19A, 20, 21 tabeli, o łącznej wartości 3 820 048,00 zł, ale w kontekście ewentualnych zmian umowy wprowadzonych na podstawie § 15 ust. 2 pkt 2 umowy oraz art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp.

Należy podkreślić, iż zastosowanie postanowień § 15 ust. 2 pkt 1 umowy oraz przepisu art. 455 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp wymaga łącznego spełnienia wszystkich przesłanek, a w niniejszym przypadku nie mamy do czynienia z niezbędnością robót dodatkowych ani ze spełnieniem przesłanek zawartych w § 15 ust. 2 pkt 1 lit. a i b umowy oraz w art. 455 ust. 1 pkt 3 lit. a i b ustawy Pzp.

Art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z § 15 ust. 2 pkt 2 umowy/art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp

Możliwość wprowadzenia zmian umowy została uzależniona od łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć,
- zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy,
- wzrost cen spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.

Poprzez pojęcie niemożliwych do przewidzenia okoliczności należy rozumieć sytuacje, których nie można było przewidzieć, pomimo odpowiedniego starannego przygotowania pierwotnego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przez Zamawiającego, z uwzględnieniem dostępnych środków, charakteru danego zamówienia oraz dobrych praktyk w danej dziedzinie. Zatem, przez niemożność przewidzenia w chwili zawarcia umowy okoliczności skutkujących koniecznością dokonywania w niej zmian w rozumieniu art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp nie należy rozumieć zdarzenia nieprzewidzianego przez strony, lecz zdarzenie, którego zaistnienie w normalnym toku rzeczy było mało prawdopodobne, przy czym niemożliwość przewidywalności określonych zdarzeń przez zamawiającego powinna być określona w sposób obiektywny. Ustalenie to powinno prowadzić do wniosku, że zamawiający, przygotowując się do wszczęcia postępowania, dochowując należytej staranności, przeanalizował swoje potrzeby w zakresie przedmiotu świadczenia, jego zakresu oraz warunków realizacji, a okoliczności skutkujące koniecznością zmian umowy powinny mieć charakter przekraczający standardowe ryzyka związane z realizacją kontraktu o określonym charakterze.

Ponadto, niezbędnym warunkiem zmiany umowy na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp jest ustalenie, iż zaistniałe okoliczności powodują konieczność zmiany umowy o wykonanie zamówienia publicznego, tzn. czy zaistnienie danej, nieprzewidywalnej sytuacji rzeczywiście wpływa na proces realizacji umowy w taki sposób, że niezbędna jest jej zmiana. Przy tej ocenie należy kierować się obiektywną oceną skutków, jakie nieprzewidziana okoliczność wywiera

na proces wykonywania umowy o zamówienie publiczne, w szczególności czy bez wprowadzonych zmian do umowy jest możliwa realizacja kontraktu zgodnie z pierwotnymi założeniami.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy, zmiany ujęte w tabeli „Rozszerzenie zakresu robót BAZY PUK o roboty dodatkowe. Załącznik nr 1 do PROTOKOŁU KONIECZNOŚCI NR 1/2023” o łącznej wartości 14 600 100,00 zł nie stanowią koniecznych robót dodatkowych, bez których nie można byłoby zrealizować kontraktu zgodnie z pierwotnymi założeniami ujętymi w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, lecz stanowią zmianę aktualnych planów i potrzeb Zamawiającego, jak zwiększenie powierzchni budynków i magazynów, dodatkowe zadania, czy zmiana systemu ogrzewania. Wyjątkiem są roboty ujęte w poz. 18 – Hydranty zewnętrzne, gdyż w tabeli wskazano: *w fazie przetargu przyjęto do wyceny hydranty zewnętrzne bez uwzględnienia wymagań ze strony służb pożarniczych dla stacji ładowania pojazdów. W fazie projektowania zaktualizowano o dodatkowe hydranty i wydajności dla stacji ładowania pojazdów (...).* Zatem, powyższa zmiana została podyktowana pewną wadliwością rozwiązań przyjętych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, a Wykonawca zgodził się wykonać ww. roboty w cenie zaoferowanego wynagrodzenia ryczałtowego, co wynika z wyceny w tabeli (koszt: 0,00 zł). Natomiast, za konieczne można byłoby uznać również roboty ujęte w tabeli w:

- poz. 19 – Projekt drogi dojazdowej do bazy PUK, koszt: 238 000,00 zł,
- poz. 19A – Rozbiórka istniejącej drogi oraz budowa nowej drogi dojazdowej (549,8m długości, 7m szerokości) wraz z zagospodarowaniem i znakowaniem, koszt: 2 617 048,00 zł,
- poz. 20 – Umocnienie rowów, koszt: 0,00 zł,
- poz. 21 – Zbiornik retencyjny wraz z ogrodami deszczowymi dodatkowo, koszt: 965 000,00 zł,

- o łącznej wartości 3 820 048,00 zł, jeżeli Zamawiający wykazałby należycie, iż bez tych robót dodatkowych nie byłoby możliwe prawidłowe wykonanie zamówienia, a także, że nie posiadał wiedzy o ww. robotach przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

W tym miejscu należy podkreślić, iż pomimo wystosowania przez Prezesa Urzędu wezwania z dnia 16 grudnia 2024 r. oraz 21 stycznia 2025 r. Zamawiający nie wykazał konieczności wykonania ww. robót ani niemożności przewidzenia ww. okoliczności przed wszczęciem postępowania. Do pisma z dnia 16 lutego 2025 r. nie załączono żadnych dowodów na potwierdzenie spełnienia przesłanki zmian zakresu umowy w oparciu o art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp lub na podstawie § 15 ust. 2 pkt 2 umowy, a udzielone wyjaśnienia są lakoniczne i niewystarczające do uznania zasadności wprowadzonych zmian nawet w zakresie poz. 19, 19A, 20, 21 tabeli „Rozszerzenie zakresu robót BAZY PUK o roboty dodatkowe. Załącznik nr 1 do PROTOKOŁU KONIECZNOŚCI NR 1/2023”, w szczególności:

- Zamawiający nie wskazał nawet przybliżonego terminu, w jakim dowiedział się o potrzebie zmiany lokalizacji drogi dojazdowej, nie przedstawił żadnych dowodów na potwierdzenie potrzeby zmiany jej lokalizacji, w szczególności kopii informacji od Rumia Invest Park Sp. z o.o. o niemożności przeprowadzenia wjazdu przez ww. działkę, a w tabeli wskazano jedynie: *Dodano 31.08.2023 jako opcję dodatkową nie wynikającą z PFU. W przekazanej*

korrespondencji między Zamawiającym a Wykonawcą ADWIZON Sp. z o.o. nie poruszono kwestii usytuowania drogi dojazdowej. Temat drogi dojazdowej został wskazany jedynie w protokole nr 00/2023 z dnia 24 lutego 2023 r. jako uzasadnienie zmiany terminu realizacji umowy: *niejasny status drogi dojazdowej („Popiołowej”) oraz dokonanie dodatkowych ustaleń będzie skutkowało wydłużeniem fazy koncepcyjnej o minimum 4 miesiące oraz wydłużenie całości realizacji inwestycji o nie mniej niż 4 miesiące*. Ponadto należy podkreślić, iż przygotowując przedmiotowe postępowanie Zamawiający powinien zabezpieczyć możliwość realizacji inwestycji zgodnie z przyjętymi założeniami, np. poprzez zawarcie stosownej umowy z Rumia Invest Park;

- w zakresie poz. 20 i 21 tabeli dotyczących umocnienia rowów oraz budowy zbiornika retencyjnego z ogrodami deszczowymi (dodatkowo) wskazano w tabeli na potrzebę zmian w związku z nowymi warunkami zagospodarowania wód opadowych wydanymi po PFU oraz że *Adwizon podtrzymuje swoje stanowisko iż jest to konieczna robota dodatkowa/Adwizon podtrzymuje swoje poprzednie uwagi, a także że: Rozwiązanie takie (zgodnie z pierwotnymi warunkami z 2022 r.) było poprawne technicznie ale drogie w utrzymaniu (konserwacja zbiorników i pomp), a przede wszystkim w dłuższej perspektywie (zabudowa całości terenów Inwestparku) mogłaby doprowadzić do zalewania terenu*. Jednocześnie, Zamawiający nie wyjaśnił kwestii zmian warunków zagospodarowania wód opadowych, terminu ich wprowadzenia ani jak wpłynęło powyższe na potrzebę wprowadzenia zmian do umowy, nie zdecydował się na przekazanie ww. ustaleń/stanowisk Wykonawcy, pism dotyczących nowych warunków zagospodarowania wód opadowych. Powyższa kwestia nie została również poruszona w przekazanej przez Zamawiającego korespondencji z Wykonawcą ADWIZON Sp. z o.o. Zatem, nie można ocenić czy i kiedy faktycznie doszło do zmian warunków zagospodarowania wód opadowych, ani też czy wskazane roboty są niezbędne do należytego wykonania zamówienia, a jeśli tak – to czy w pełnym zakresie czy tylko częściowo.

Należy zaznaczyć, iż w piśmie z dnia 16 lutego 2025 r. Zamawiający wskazał na konieczność zmian zakresu przedmiotu zamówienia i wynagrodzenia Wykonawcy ADWIZON Sp. z o.o. powołując się na konieczność ich wprowadzenia z powodu *szacowanych oszczędności w trakcie użytkowania jak i racjonalności technicznej i użytkowej zaproponowanych zmian, jak i drastycznego wzrostu cen materiałów i mediów w związku z wybuchem pełnoskalowej wojny Rosji z Ukrainą. (...) Istotną dla zaprojektowania zmian była także kwestia rosnących cen mediów⁵.w w tym przede wszystkim ciepła. Stąd konieczność zaprojektowania pomp ciepła, co będzie nie tylko inwestycją w ekologiczne źródła energii ale przede wszystkim w zużycie paliw kopalnych w tym gazu ziemnego do celów⁶.w grzewczych. Powyższe zaś doprowadzi do zmniejszenia kosztów⁷*. Ponadto, w wiadomości e-mail z dnia 8 sierpnia 2023 r. skierowanej do Wykonawcy Zamawiający wskazał: *Zgodnie z ustaleniami po naszym dzisiejszym spotkaniu proszę o ponowne zestawienie proponowanych różnic w kosztach budowy nowej bazy PUK, z uwzględnieniem zgłoszonych uwag i zastrzeżeń. Proszę o bardziej szczegółowy opis zasadności i korzyści z przyjętych rozwiązań w stosunku do wstępnych założeń oferty – zarówno w funkcjonalności jak i w czasie późniejszej eksploatacji. (...)* Również w korespondencji e-mail z dnia 25 sierpnia 2023 r. nie wykazano konieczności wykonania robót ujętych w poz. 1, 2, 3, 22 tabeli, lecz jedynie korzyści jakie uzyska

Zamawiający z wprowadzonych zmian w stosunku do rozwiązań wskazanych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym.

Zatem należy stwierdzić, iż w złożonych wyjaśnieniach oraz przekazanej korespondencji prowadzonej z Wykonawcą, Zamawiający nie uzasadnił konieczności wprowadzenia zmian w celu realizacji zamówienia, tylko powoływał się na „ulepszenia” przyjętych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym rozwiązań. Należy zaznaczyć, iż w żadnym przekazanym dokumencie (protokołach, tabelach, korespondencji z Wykonawcą) nie wskazano jako podstawy zmian wynagrodzenia Wykonawcy i przyjętych rozwiązań, sytuacji związanej z wojną toczącą się w Ukrainie, ani rosnącej inflacji.

W tym miejscu należy podkreślić, iż to na etapie przygotowania postępowania Zamawiający powinien dokonać wnikliwej analizy swoich potrzeb, w tym dotyczących funkcjonalności, oszczędności w późniejszej eksploatacji oraz innowacyjnych rozwiązań przyjaznych środowisku, a następnie uwzględnić powyższe na etapie tworzenia Programu Funkcjonalno-Użytkowego.

Ponadto, w kwestii rosnącej inflacji należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 439 ustawy Pzp, umowa, której przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi, zawarta na okres dłuższy niż 6 miesięcy, zawiera postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. Zamawiający zawarł klauzulę waloryzacyjną w § 15 ust. 7 umowy, jednakże w oparciu o powyższą przesłankę zaniechał zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w powyższym zakresie.

Wobec powyższego należy uznać, iż zebrany materiał dowodowy nie uzasadnia zastosowania postanowień § 15 ust. 2 pkt 2 umowy ani przesłanki zmiany umowy, o której mowa w art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, z wyjątkiem robót ujętych w poz. 18 tabeli „Rozszerzenie zakresu robót BAZY PUK o roboty dodatkowe. Załącznik nr 1 do PPROTOKOŁU KONIECZNOŚNI NR 1/2023” – Hydranty zewnętrzne, wykonanych bez zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy.

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić naruszenie przez Zamawiającego art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z § 15 ust. 2 umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r. oraz art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy Pzp poprzez wprowadzenie protokołem nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołem nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r. istotnych zmian do ww. umowy w sprawie zamówienia publicznego na „budowę bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj” polegających na rozszerzenia zakresu robót budowlanych w stosunku do Programu Funkcjonalno-Użytkowego o roboty dodatkowe, nie spełniając jednocześnie ustawowych przesłanek zmiany umowy;

Zarzut nr 4

W dniu 23 stycznia 2023 r. została zawarta pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą ADWIZON Sp. z o.o. umowa nr 1/01/2023 na budowę bazy Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Rumi w formule zaprojektuj i wybuduj. W § 7 ust. 1 umowy wskazano, iż za wykonanie

przedmiotu umowy, zgodnie ze złożoną ofertą przysługuje Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 31 999 999,00 zł brutto, w tym:

- a) za wykonanie projektu koncepcyjnego: 246 000,00 zł brutto,
- b) za wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej: 430 500,00 zł brutto,
- c) za wykonanie projektu aranżacji wnętrz: 184 500,00 zł brutto,
- d) za wykonanie robót budowlanych, wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego nad wykonywanymi robotami budowlanymi: 31 138 999,00 zł brutto.

Stosownie do § 8 ust. 1 umowy, rozliczenie przedmiotu umowy miało nastąpić w częściach, na podstawie wystawionych przez Wykonawcę faktur:

- a) za wykonanie projektu koncepcyjnego,
- b) za wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej (wielobranżowy projekt architektoniczno-budowlany, wielobranżowy projekt techniczny), po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę,
- c) za wykonanie projektu aranżacji wnętrz,
- d) za wykonanie robót budowlanych w branży budowlanej, sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej i drogowej wraz z kompletem dokumentacji powykonawczej, odbiorem windy przez Urząd Dozoru Technicznego oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z Harmonogramem, nastąpi na podstawie faktur częściowych, wystawianych nie częściej niż raz na kwartał.

Zgodnie z § 8 ust. 2 umowy, *Rozliczenie przedmiotu umowy będzie następowało fakturami częściowymi oraz fakturą końcową, zgodnie z Harmonogramem, na podstawie protokołów częściowych podpisanych przez upoważnionych przedstawicieli Stron, potwierdzonych przez branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego, wystawianych nie częściej niż raz na kwartał na koniec miesiąca kalendarzowego. Wykonawca jest zobowiązany dołączyć protokół do każdej z faktur.*

W tym miejscu należy wskazać, iż w rozdziale 10 SWZ wskazano, iż Zamawiający nie przewiduje udzielenia zaliczek na poczet wykonania zamówienia. Podobnie, w sekcji VII pkt 7.1) ogłoszenia o zamówieniu opublikowanym w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 8 listopada 2022 r. pod numerem 2022/BZP 00425868/01.

Do umowy nr 1/01/2023 załączono Harmonogram rzeczowo-finansowo-terminowy, w którym wyznaczono termin realizacji pełnego zakresu przedmiotu zamówienia od dnia 23 stycznia 2023 r. do dnia 31 marca 2025 r., w tym:

1. Prace projektowe i przygotowawcze – wartość robót netto: 4 500 000,00 zł, termin: styczeń 2023 r. – grudzień 2023 r., w tym:
 - a) **Podpisanie umowy – zaliczka: 500 000,00 zł netto,**
 - b) Projekt koncepcyjny: 1 000 000,00 zł netto,

- c) Projekt budowlany i wniosek o pnb: 1 000 000,00 zł netto,
 - d) Projekt budowlany i wniosek o pnb: 1 000 000,00 zł netto,
 - e) Projekt aranżacji wnętrz: 1 000 000,00 zł netto;
2. Roboty budowlane – wartość robót netto: 27 499 999,00 zł, termin: konstrukcja i architektura budynków: wrzesień 2023 r. – grudzień 2024 r., rozruch i pozwolenie na budowę: marzec 2025 r.

Należy podkreślić, iż załączony do umowy harmonogram zawiera kwoty sprzeczne z postanowieniami § 7 ust. 1 i § 8 ust. 1 umowy, a w zakresie robót budowlanych nie podano żadnych kwot częściowych.

Zapisy Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego zostały zmodyfikowane w dniu 5 grudnia 2023 r., po wprowadzonych protokołem nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołem nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r. zmianach zakresu przedmiotu zamówienia oraz wynagrodzenia Wykonawcy, w następującym zakresie:

PRACE PROJEKTOWE I PRZYGOTOWAWCZE		4 998 100,00 zł brutto
0.1	Podpisanie umowy - zaliczka	615 000,00 zł brutto
0.2	Projekt koncepcyjny cz.1	1 230 000,00 zł brutto
0.3	Projekt koncepcyjny cz.2	1 230 000,00 zł brutto
0.3	Projekt koncepcyjny cz.3 akceptacja	492 000,00 zł brutto
0.4	KIP	615 000,00 zł brutto
0.5	Projekt drogi dojazdowej PUK	238 000,00 zł brutto
0.6	Projekt PNB	369 000,00 zł brutto
0.7	Projekt aranżacja wnętrz	209 100,00 zł brutto
ROBOTY BUDOWLANE		41 601 999,00 zł brutto

W tym miejscu należy wskazać, iż stosownie do art. 442 ust. 1 ustawy Pzp, Zamawiający może udzielić zaliczek na poczet wykonania zamówienia, jeżeli możliwość taka została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu lub w dokumentach zamówienia.

Jednocześnie zmianę zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy poprzez wprowadzenie zapisami Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego wypłaty zaliczki przy podpisaniu umowy należy zakwalifikować jako istotną zmianę umowy w sprawie zamówienia publicznego, gdyż mogła mieć wpływ na krąg potencjalnych wykonawców zainteresowanych udziałem w postępowaniu. Wypłata zaliczki Wykonawcy stanowi rzeczywistą zmianę § 7 ust. 1 i § 8 ust. 1 umowy z dnia nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r., dokonaną bez umocowania w § 15 umowy w zw. z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp. Również nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wprowadzenie takiej zmiany w oparciu o art. 455 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 ustawy Pzp, gdyż:

- wprowadzenie potrzeby wypłaty zaliczki zaraz po zawarciu umowy nie jest okolicznością, której nie można było przewidzieć na etapie przygotowania postępowania,
- nie dokonano zmiany wartości łącznego wynagrodzenia wykonawcy, która związana jest ze zmianą zakresu świadczenia, tylko zmieniono zasady wypłacania poszczególnych części wynagrodzenia poprzez dodanie zaliczki.

Ponadto Zamawiający zmodyfikował kwoty ujęte w § 7 ust. 1 umowy:

- a) za wykonanie projektu koncepcyjnego: **246 000,00 zł brutto**,
- b) za wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej: **430 500,00 zł brutto**,
- c) za wykonanie projektu aranżacji wnętrz: **184 500,00 zł brutto**,

ustanawiając na podstawie Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego za ww. usługi następujące kwoty:

- a) Podpisanie umowy – zaliczka: **500 000,00 zł netto**,
- b) Projekt koncepcyjny: **1 000 000,00 zł netto**,
- c) Projekt budowlany i wniosek o pnb: **1 000 000,00 zł netto**,
- d) Projekt budowlany i wniosek o pnb: **1 000 000,00 zł netto**,
- e) Projekt aranżacji wnętrz: **1 000 000,00 zł netto**.

Powyższa zmiana § 7 ust. 1 umowy nie znajduje umocowania w § 15 umowy w zw. z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp, ani też w art. 455 ust. 1 pkt 4 oraz ust. 2 ustawy Pzp, ponieważ:

- wprowadzenie zmian w zakresie kwot za świadczenie poszczególnych usług projektowych nie należy do kategorii koniecznych zmian umowy spowodowanych okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć na etapie przygotowania postępowania,
- nie dokonano zmiany łącznej wartości wynagrodzenia wykonawcy, która związana jest ze zmianą zakresu świadczenia, tylko zmieniono zasady i kwoty wypłacania poszczególnych części wynagrodzenia z tytułu usług projektowych.

Należy zaznaczyć, iż **wprowadzone w dniu 5 grudnia 2023 r. modyfikacje Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego w zakresie płatności za wykonanie dokumentacji projektowej są związane ze zmianą zakresu przedmiotu zamówienia oraz wynagrodzenia Wykonawcy na podstawie protokołu nr 1/2023 z dnia 26 lipca 2023 r. oraz protokołu nr 1/2023 z dnia 14 września 2023 r., a tym samym zostały objęte zakresem naruszenia stwierdzonego w pkt 3 Informacji o wyniku kontroli.**

Wobec powyższego należy stwierdzić naruszenie przez Zamawiającego:

- art. 455 ust. 1 i 2 w zw. z art. 442 ust. 1 ustawy Pzp poprzez wprowadzenie zmian w § 7 ust. 1 i § 8 ust. 1 umowy nr 1/01/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r. polegających na wprowadzeniu do treści Harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego,

stanowiącego załącznik do ww. umowy, zaliczki na poczet wykonania przedmiotu zamówienia, wbrew przyjętym zapisom rozdziału X SWZ oraz sekcji VII pkt 7.1) Ogłoszenia o zamówieniu opublikowanym w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 8 listopada 2022 r. pod numerem 2022/BZP 00425868/01,

- art. 455 ust. 1 i 2 ustawy Pzp poprzez wprowadzenie zmian w § 7 ust. 1 ww. umowy polegających na przyjęciu w Harmonogramie rzeczowo-finansowo-terminowym, załączonym pierwotnie do umowy, innych kwot za wykonanie dokumentacji projektowej (projekt koncepcyjny, wielobranżowy projekt budowlany, projekt aranżacji wnętrz) niż wskazane w ofercie Wykonawcy oraz w postanowieniach umownych.

Prezes Urzędu Zamówień Publicznych przeprowadza kontrolę w zakresie zgodności z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych działań lub zaniechań zamawiającego. Kontrola prowadzona jest niezależnie od kontroli innych instytucji i organów, prowadzonych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

POUCZENIE

Informuję, że zgodnie z art. 610 ust. 1 ustawy Pzp od wyniku kontroli doraźnej zamawiającemu przysługuje prawo wniesienia do Prezesa Urzędu umotywowanych zastrzeżeń **w terminie 7 dni** od dnia doręczenia informacji o wyniku kontroli doraźnej.

Mariusz
Ciosek Elektronicznie
podpisany przez
Mariusz Ciosek
Data: 2026.02.13
08:58:30 +01'00'