

Białe Błota, dnia 28.02.2023 r.

BRG.0012.4.3.2023

**Protokół z posiedzenia Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska,
z dnia 28.02.2023 r. od godz. 14:00 w Urzędzie Gminy Białe Błota, ul. Guliwera 4a.**

W posiedzeniu uczestniczyli: Przewodniczący Komisji Łukasz Wyszomirski, radna Ilona Nowakowska, radny Zbigniew Moroz, radny Piotr Mądrzyński, radna Magdalena Sznajder, Wiceprzewodniczący Rady Gminy Białe Błota Henryk Sykut, radny Krzysztof Michalak, radny Bronisław Balcerowski, radna Katarzyna Tomicka, radna Maria Wolsztyńska, Wiceprzewodnicząca Rady Gminy Białe Błota Anna Banaszek, radny Krzysztof Kocikowski oraz Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator, Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji, Kierownik Referatu Inwestycji Anna Bromka, Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info

Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski otworzył posiedzenie, poinformował, że jego temat będzie budowa przedszkola przy ul. Kościelnej w Cielu. Przewodniczący odczytał informacje o ochronie danych osobowych oraz sprawdził obecność.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Białe Błota Henryk Sykut poinformował, że zapoznał się z opisem przedmiotu zamówienia i informacją z otwarcia ofert, przedstawił wysokości złożonych ofert. Zdaniem Wiceprzewodniczącego należy się przyjrzeć ofercie proponującej kwotę 17 783 752,00 zł, zapytał czy urząd poddał analizie oferty oraz dlaczego one tak znacząco się różnią. Wiceprzewodniczący zapytał o kwestię przekazania na to zadanie kwoty 12 000 000,00 zł, o której mowa jest w informacji z otwarcia ofert. Oddzielną kwestią jest piwnica oraz ogrzewanie. Radny stwierdził, że nie można się zgodzić, aby w tym obiekcie było ogrzewanie na olej opałowy, jego zdaniem powinno się odstąpić od budowy piwnicy. Szacunkowo patrząc kwota przeszło 14 000 zł za 1m² tego obiektu to duża kwota.

Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski postawił pytanie, dlaczego tak droga będzie budowa przedszkola. Kolejnym pytaniem jest, dlaczego nie może być w budynku ogrzewania gazowego. W dyskusji radni stwierdzili, że podstawowym ogrzewaniem powinna być pompa ciepła i uzupełniająco instalacja fotowoltaiczna.

Radny Krzysztof Kocikowski potwierdził swoje wątpliwości, co do podpiwniczenia budynku przedszkola, nie zgadza się z propozycją budowania pomieszczeń gospodarczych poniżej poziomu gruntu, związane jest to ze zwiększeniem kosztów. Radny zwrócił uwagę na zaplanowanie kuchni

i jej wyposażenia, poruszył kwestię możliwości dowozu cateringu. Radny zwrócił uwagę, że w trzecim etapie zaplanowana jest nadbudowa segmentu, ta kwestia wymaga szczegółowego omówienia z wykonawcą.

Radna Magdalena Sznajder poruszyła kwestię możliwości wprowadzenia zmian do projektu, zdaniem radnej z chwilą wyłonienia wykonawcy z przetargu takich zmian wprowadzać już nie można, należy odwołać i ponownie ogłosić przetarg. Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator odpowiedział, że projekt funkcjonalno-użytkowy zakłada ogólne właściwości dla obiektu przedszkolnego, w zasadach ogólności przyjmuje się perspektywę możliwych do wprowadzania zmian. Urząd udzielając odpowiedzi na zapytania oferentów, wskazał, że zamawiający wyraża zgodę na zaprojektowanie piwnicy na poziomie parteru. Wójt przybliżył ideę powstania inwestycji w konstrukcji „zaprojektuj i wybuduj”, chodziło o to, aby na każdym etapie projektowania budynku mieć wpływ na to, jak ten budynek będzie wyglądał w zakresie funkcjonalno-użytkowym. Wszystkie uwagi radnych są odnotowywane, na każdym etapie projektowania będą zatwierdzane propozycje, które firma projektowa będzie składała. Nie ma potrzeby unieważnienia postępowania i rozpisania przetargu na nowo.

Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski zapytał czy każdy z wykonawców zakładał brak istnienia piwnicy i taką opcję przygotował. Wójt powtórzył odpowiedź, jaka była udzielona oferentom. Przewodniczący Komisji odniósł się do piwnicy, jako bardzo kosztotwórczego elementu.

Radny Krzysztof Michalak zapytał, czym się sugerowano przy wyborze sposobu ogrzewania przedszkola. Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator odpowiedział, że założenia ogólnie mówią o tym, że koszty eksploatacji budynku mają być jak najniższe. W fazie projektowej oferenci będą proponowali rozwiązania, zdaniem Wójta brane powinny być pod uwagę rozwiązania energooszczędne, na przykład pompy ciepła. Elementem wspomagającym ogrzewanie może być piec gazowy. Wójt poinformował, że najniższa oferta zostanie wykluczona, ze względu na rażąco niską cenę, pozostałe oferty zostały przebadane, wszystkie zostaną sprawdzone, udzielona zostanie oferentom odpowiedź. Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator odniósł się do powierzchni użytkowej budynku, wskazując jej wielkość w pierwszym etapie na 2 500 m², co daje cenę na 1m² na poziomie ok 7 000,00 zł.

Radna Maria Wolsztyńska zapytała skąd wzięta się kwota powyżej 14 000,00 zł za 1m², zwróciła jednak uwagę, że Wójt potwierdził, że całkowita powierzchnia tego obiektu będzie wynosiła 2 500 m². Radna poprosiła Wójta o potwierdzenie. Głos zabrał Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji, potwierdził, że błędnie wskazał powierzchnię zabudowy. W pierwszym etapie powierzchnia będzie wynosiła nieznacznie powyżej 2 500 m², koszt 1m² powierzchni użytkowej będzie na akceptowalnym poziomie.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Białe Błota Henryk Sykut odniósł się do słów radnej Marii Wolsztyńskiej, poruszył kwestię 1m². Wiceprzewodniczący zapytał, o jakiej ostatecznie kwocie jest mowa, ile chcemy wydać na inwestycję.

Radny Bronisław Balcerowski zauważył, że założenia są w sferze programu funkcjonalno-użytkowego, nie wiemy, jaka jest różnica w cenie między projektem z podpiwniczeniem a projektem, który zakładałby piwnicę na poziomie „0”, czy to byłby wówczas obiekt stojący obok czy zespolony z budynkiem przedszkola. Radny odniósł się do kwestii przyłączenia gazu oraz kosztów za 1m².

Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji przyznał, że podczas ostatniego spotkania pojawiła się nieścisłość, ponieważ powierzchnia zabudowy została przyjęta, jako powierzchnia użytkowa. Na powierzchnię użytkową składają się trzy elementy: piwnica o powierzchni 121,7 m², parter 1 287,73 m², pierwsze piętro 1 127,12 m².

Radny Zbigniew Moroz stwierdził, że w tej chwili nie byłoby żadnego problemu, jeżeli chodzi o przyłączenie. Radny zapytał czy ma sens urządzenie kuchni. Radny Krzysztof Michalak stwierdził, że przy tak dużym obiekcie i tak dużej ilości dzieci, w przedszkolu obligatoryjnie musi być kuchnia. Maciej Nowak Inspektor nadzoru potwierdził, że nie można wybudować przedszkola, które nie będzie posiadało zaplecza gastronomicznego.

Radna Katarzyna Tomicka zapytała czy znany jest koszt wyposażenia przedszkola. Inspektor nadzoru poinformował, że na dzień dzisiejszy, nie ma informacji ile będzie kosztowało kompletne wyposażenie.

Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji odpowiadając na pytanie Wiceprzewodniczącego Rady Gminy Białe Błota Henryka Sykuta, powiedział, że na pierwszy etap zakładana jest kwota 19 768 019,00 zł. Jest to koszt przeprowadzenia inwestycji budowlanej, jest to 102 % kwoty ofertowej, plus koszt zatrudnienia inspektorów nadzoru, ewentualne koszty dodatkowe. Częścią składową tego zadania jest także projekt, wyposażenie kuchni, biały montaż, zagospodarowanie terenu w tym plac zabaw oraz parking, ogrodzenie, droga pożarowa.

Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info zapytała o powierzchnię zabudowy. Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji odpowiedział, że powierzchnia zabudowy pierwszego etapu wynosi 1 287,73 m², całość powierzchni zabudowy wynosi 1 952,97 m², po rozbudowie o drugi i trzeci etap. Redaktor naczelna odniosła się do sytuacji, jaka miała miejsce na poprzedniej sesji, błędnego podania wielkości powierzchni użytkowej. Zapytała inspektora o doświadczenie w zakresie wykonywania funkcji inspektora nadzoru i czytanie dokumentacji projektowej. Wyjaśnień udzielił Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator. Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info ponowiła pytanie o doświadczenie inspektora Macieja Nowaka. Do dyskusji włączył się mecenas Maciej Dalka,

przyznał, że rekomenduje pracownikowi by nie odpowiadał na te pytania. Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski odpowiedział, że zadane pytanie nie było prywatne, dotyczyło wykonywanego zadania, Komisja może zadawać wszystkie pytania, które mieszczą się w zakresie omawianej problematyki. Przewodniczący Komisji odniósł się do wyłączonej kamery, mimo próśb, by urząd ją włączył.

Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info odniosła się do słów mecenasa Macieja Dalki, wskazując, że chciała poznać powód zamieszania wokół powierzchni. Redaktor naczelna zapytała radnego Zbigniewa Moroza o kwestię przyłączenia gazu do nieruchomości. Radny odpowiedział, że taką wiadomość otrzymał od mieszkańca.

Radna Magdalena Sznajder stwierdziła, że dla niej projekt funkcjonalno-użytkowy został źle przygotowany, jej zdaniem koszt wybudowania przedszkola z podpiwniczeniem, a koszt wybudowania przedszkola bez podpiwniczenia będzie się bardzo mocno różnił. Zapytała, jaka jest kwota wybudowania przedszkola bez podpiwniczenia, ponieważ wybudowanie podpiwniczenia na takim terenie niesie ze sobą bardzo duże koszty. Radna zapytała czy Wójt składał zapytania o dofinansowania do przedszkola, zawnioskowała, aby poprawić projekt funkcjonalno-użytkowy. Radna zapytała także, jaki jest koszt ogrzewania opałowego, a jaki ogrzewania ekologicznego. To powinno być w PFU poprawione. Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator powiedział, że uwagi radnych zostaną przekazane wykonawcy, który będzie sporządzał projekt, kwestia piwnicy zostanie przekazana i jej nie będzie, oferenci mieli w obowiązku przeliczyć budowę budynku bez piwnicy. Oferta, która opiewa na ponad 17 mln zł obejmuje budowę obiektu przedszkolnego bez piwnicy. Zdaniem radnej Magdaleny Sznajder na poprzednim spotkaniu przedstawiane koszty podane były z piwnicą, teraz okazuje się, że bez piwnicy. Wójt powtórzył, że oferenci dostali możliwość, aby zaprojektować budynek bez podpiwniczenia.

Radny Piotr Mądryński zapytał się o dodatkowe piętro zaplanowane w drugim etapie. Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji odniósł się do pytań zadanych przez redaktor naczelną Czasopisma Białe Błota info. Poinformował, że w pierwszym etapie realizowana jest część zabudowy parteru oraz jedno skrzydło piętra, w drugim etapie nastąpi rozbudowa parteru, jego drugiego skrzydła, budowę atrium oraz sali integracji sensorycznej, trzeci etap będzie polegał na nadbudowie drugiego skrzydła piętra. Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info zapytała o kwestię powierzchni zabudowy, która jest mniejsza od powierzchni użytkowej.

Radny Krzysztof Kocikowski ponowił pytanie radnej Magdaleny Sznajder dotyczące kosztów zabudowy z piwnicą a kosztów bez piwnicy. Radny nawiązał także do konieczności osuszenia gruntu. Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator wyjaśnił, że oferenci po zapoznaniu się z opisem przedmiotu zamówienia przesyłali pytania, na które odpowiedzi udzielał urząd. Oferenci mieli świadomość, jaką koncepcję przyjmą, jeśli chodzi o realizację. Obecnie już nie ma możliwości dokonywać analizy ile będzie kosztowała budowa z piwnicą, a ile, bez, bo wszyscy oferenci przed

złożeniem oferty doskonale wiedzieli, na co mają się przygotować. Wykonawca, który zostanie wyłoniony otrzyma oczekiwania względem obiektu. Radny Krzysztof Kocikowski upewnił się, że kwota, o której mowa zakłada piwnicę na poziomie „0”. Wójt potwierdził słowa radnego.

Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info zapytała, dlaczego została podjęta decyzja wybudowania przedszkola w formule „zaprojektuj i wybuduj”, czy to jest korzystne rozwiązanie. Wójt Gminy Białe Błota Dariusz Fundator odpowiedział, że projektu przedszkola nie ma, wybudowanie przedszkola jest bardzo istotną i konieczną sprawą. W opisie przedmiotu zamówienia jest zapisane, że to zadanie projektowe należy zrealizować zgodnie z programem funkcjonalno-użytkowym, wszelkie odstępstwa i zmiany muszą być uzgodnione z zamawiającym i ostatecznie zatwierdzone przez zamawiającego. Na każdym etapie projektowym wykonawca musi uzgadniać wszelkie zmiany dotyczące projektowanego budynku. Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info zapytała, jaka jest różnica gdyby urząd zrobił swój projekt a tym, że wykonawca będzie robił swój projekt. Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji powiedział, że główną zaletą formuły „zaprojektuj i wybuduj” jest to, że jeden wykonawca wykonuje projekt i realizuje roboty budowlane.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Białe Błota Henryk Sykut zapytał o pytanie dotyczące piwnicy, gdzie może odszukać odpowiedź, jaką udzielił urząd. Ponowił pytanie czy urząd dokonał analizy ofert, czym się różnią między sobą oferty. Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji wskazał, że pytanie odnośnie piwnicy znajduje się w zestawie 31, pytanie 1. Radny zapytał czy wszystkie ofert zakładają piwnicę na poziomie „0”. Inspektor nadzoru ponownie podkreślił, że wszyscy wykonawcy mieli dostęp do pytań i odpowiedzi.

Radny Bronisław Balcerowski zauważył, że w PFU jest wyraźnie napisane, że zamawiający wymaga, aby w opracowaniu projektowym zostało zaprojektowane między innymi ogrzewanie z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii, fotowoltaika, pompa ciepła. Układ pomieszczeń w budynku musi być na etapie projektowania uzgadniany z zamawiającym i ostatecznie zatwierdzony przez zamawiającego. Zdaniem radnego bardzo ryzykowne jest, żeby piwnica była poniżej poziomu „0”.

Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski zauważył, że bez względu na to, z czego zrezygnujemy, kwota wykonawstwa się nie zmieni, zrezygnujemy z bardzo drogiego elementu, jakim jest piwnica a koszty się nie zmieniają. Do kwestii piwnicy odniósł się radny Piotr Mądrzyński, zauważył, że 22 lutego zostało powiedziane, że koszt 19 mln zł jest z piwnicą, dziś się nam mówi, że ewentualnie piwnica będzie na poziomie „0”.

Maciej Nowak Inspektor nadzoru w Referacie Inwestycji potwierdził, że wszyscy oferenci mieli dostęp do odpowiedzi na pytania, urząd może wymóc na wykonawcy, aby piwnicy nie realizować w formie obniżenia, tylko w formie segmentu na poziomie parteru.

Radny Krzysztof Michalak powiedział, że chciałby się dowiedzieć, jaka będzie różnica w kosztach pomiędzy piwnicą kopaną a piwnicą na poziomie „0”. Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski powiedział, że przedstawiony koszt to koszt całkowity, niezamienialny, bez względu na to czy piwnica jest na poziomie „0” czy piwnica jest na poziomie -1. Inspektor nadzoru potwierdził słowa radnego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Białe Błota Henryk Sykut zapytał o koszty dodatkowe. Z przetargu jest 17 783 752,00 zł a teraz dodatkowo do tego budżetu mamy dołożyć kwotę 2 842 267,00 zł. Radny poprosił o wyjaśnienie, jaka kwota jest z przetargu, na co ma zostać przeznaczone dodatkowe 2% i pozostała kwota, na co ma zostać przeznaczona. Kierownik Referatu Inwestycji Anna Bromka wskazała, że kwota złożona do budżetu wynosi 102% wartości oferty z uwagi na to, że w umowie mamy 102% wartości umowy. Dodany jest koszt inspektorów nadzoru, na inspektora ogólnobudowlanego 1,5% wartości oferty oraz 1,5 % na inspektora nadzoru branży sanitarnej i branży elektrycznej. Kwota, która ewentualnie pozostanie mogłaby być przeznaczona na wykonanie elementów dodatkowych, które wykraczają poza opis przedmiotu zamówienia typu ogródek warzywny, górka saneczkowa, boisko. Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski zauważył, że Maciej Nowak Inspektor nadzoru wspominał wcześniej, że w koszcie są inspektorzy nadzoru, że to jest całkowity koszt wybudowania. Kierownik Referatu Inwestycji wskazała, że chodzi o 19 mln zł, które mamy w budżecie w WPF, sama budowa za 17 mln zł nie obejmuje inspektorów nadzoru.

Przewodniczący Komisji Gospodarki, Bezpieczeństwa, Rolnictwa i Środowiska Łukasz Wyszomirski poprosił uczestników posiedzenia o podsumowanie. Radny Piotr Mądrzyński poruszył kwestię drugiego etapu i funkcjonowania przedszkola po pierwszym etapie. Zdaniem radnej Magdaleny Sznajder należy unieważnić postępowanie, poprawić PFU, uwzględnić uwagi radnych i ponownie ogłosić postępowanie przetargowe. Radna podziękowała za udział mieszkańców w dyskusji. Wiceprzewodniczący Rady Gminy Białe Błota Henryk Sykut podziękował za spotkanie, jego zdaniem ten temat został potraktowany po macoszemu, taka inwestycja powinna być przedmiotem dyskusji na komisjach, zdaniem radnego trzy etapy budowy przedszkola będą kosztowały minimum 30 mln zł. Radny Bronisław Balcerowski zaproponował, zanim projekt zostanie przekazany do realizacji, aby cała Rada miała możliwość przedstawienia wizualizacji. Zdaniem radnego Krzysztofa Michalaka należy rozważyć powtórzenie przetargu i ściśle określić warunki.

Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

Protokół na podstawie nagrania sporządziła: Katarzyna Lutkowska

Przewodniczący Komisji
Łukasz Wyszomirski