

1. *Projekt rozbudowy szkoły,*
  - a) *postępowanie przetargowe - oferty i ich oferty,*
  - b) *konsultacje pomiędzy UG, a projektantami w trakcie tworzenia projektu,*
  - c) *akceptacja rozwiązań przedstawionych przez projektantów, a wpływ tych rozwiązań na koszt budowy,*
  - d) *zmiany rozwiązań projektowych w trakcie rozbudowy szkoły i ich wpływ na koszty.*
  - e) *ostateczne koszty,*

Ad.1

- a) zapytanie ofertowe wysłano do 3 potencjalnych Wykonawców. Poniżej przedstawiam zestawienie ofert wg formularza dokumentującego udzielenie zamówienia GK.270.91.2020 z dnia 02.11.2020 r.

| L.p. | Numer oferty i nazwa oferenta                                                           | Proponowana cena netto | Proponowana cena brutto | Uwagi       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| 1.   | Hornik Chmura Architektura Sp. z o.o.<br>ul. Staromiejska 6/6<br>40-013 Katowice        | 125.000,00 zł          | 153.750,00 zł           |             |
| 2.   | Visart S.C. Biuro Projektowe<br>W. Fedorów A. Hepek<br>ul. 3 Maja 18<br>40-096 Katowice | -                      | -                       | Brak oferty |
| 3.   | RAWW RELATED ARCHITECTURE<br>Wojciech Wiatr<br>Ul. M Konopnickiej 16<br>41-500 Chorzów  | -                      | -                       | Brak oferty |

- b) konsultacje pomiędzy UG, a projektantami w trakcie tworzenia projektu – Wydział ID nie posiada informacji ze względu na rotację kadry pracowniczej, obecnie pracownicy merytoryczni, jak i kadra kierownicza nie są pracownikami Urzędu Gminy.
- c) akceptacja rozwiązań przedstawionych przez projektantów, a wpływ tych rozwiązań na koszt budowy - jak w punkcie b).
- d) poniżej zestawiono zmiany rozwiązań projektowych w trakcie rozbudowy szkoły, ich wpływ na koszty ujęto w zestawieniu (załącznik nr 4) .
  - zrezygnowano z płytek lastryko w korytarzach szkoły na rzecz płytek gresowych;
  - zrezygnowano ze szpalet zewnętrznych HPL wokół okien na rzecz szpalet ze styropianu;
  - zrezygnowano z palet wewnętrznych dębowych wokół okien na rzecz szpalet ze sklejki;
  - zmiana sufitu podwieszanego na klatce i korytarzach z sufitu z płyt GK na kasetonowy;
  - wykonano dodatkowo plantowanie i podwyższenie terenu oraz podwyższenie studni, zrezygnowano ze schodów i stopni terenowych oraz opaski wokół budynku;
  - wykonano dodatkowe odwodnienie z parkingu;
  - zamontowano dodatkową kotarę na Sali gimnastycznej oraz namalowano dodatkowe linie do badmintonu;
  - zrezygnowano z ogrodu deszczowego;
  - zmiana wykonania wiatrołapu wraz z dodatkowym ociepleniem;
  - zmieniono wyposażenie sal lekcyjnych dostosowane do potrzeb;
  - wykonano dodatkowe oznakowanie pomieszczeń;
  - wykonano dodatkową instalację przeciwoblodzeniową na dachu i rynien;
  - wykonano dodatkowo system SSP;
  - zamontowano dodatkowo kompensator mocy biernej;
  - wykonano dodatkowo malowanie elewacji starej części szkoły.
- e) ostateczne koszty:
  - wartość umowy z wykonawcą – 18 293 241,21 zł (17 799 999,99 zł + waloryzacja 493 241,22 zł);
  - wartość umowy z Inwestorem Zastępczym – 542 715,36 zł (441 232,00 zł netto);
  - koszt projektu – 153 750,00 zł

- pozostałe koszty – 138 613,58 zł (np. aktualizacja kosztorysów do postępowania przetargowego, opłaty związane z uzgodnieniami, warunkami, budową zbiornika na wody opadowe, operat wodnoprawny na odprowadzenie wód opadowych do cieku, opłaty za wykonanie podłączeń do sieci zewnętrznych, nie przewidzianych w projekcie).

**Łączne koszty 19 128 320,15 zł.**

Informację i zdjęcia obiektu po zakończeniu inwestycji można również znaleźć pod linkiem:

<https://www.zbrosławice.pl/rozbudowa-szkoly-podstawowej-w-ziemiecicach-wraz-z-termomodernizacja-zastosowaniem-oze-oraz-dostosowaniem-do-osob-niepełnosprawnych-etap-i.html>

## 2. Rozbudowa szkoły,

- a) *postępowanie przetargowe - oferty i ich oferty,*
- b) *najkorzystniejsza oferta - kosztorys ofertowy wraz z harmonogramem rzeczowo - finansowym,*
- c) *kto prowadził nadzór nad budową - firma zewnętrzna czy pracownik Urzędu Gminy,*

Ad.2.

a) Wszystkie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego są dostępne na platformie zakupowej Gminy Zbrosławice.

Postępowanie dot. rozbudowy SP Ziemiecice dostępne pod linkiem:

<https://platformazakupowa.pl/transakcja/731810>

Oferty postępowania przetargowego (rozstrzygniętego w roku 2023, pierwszy przetarg unieważniony ze względu na wysokość kwot w ofertach i niewystarczające środki Gminy).

| Lp. | Nazwa i adres Wykonawcy                                                                                                                                                                                                                                | Cena oferty brutto (kryterium) | Okres gwarancji i rękojmi (kryterium) | Obsługa gwarancyjna (kryterium) |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 1   | KARBON 2 Sp. z o.o.<br>ul. Modelarska 11A<br>40-142 Katowice<br>NIP: 6481006627                                                                                                                                                                        | 22.300.000,00 zł               | 72 miesiące                           | 7 dni kalendarzowych            |
| 2   | CZĘSTOBUD Sp. z o.o.<br>al. Bohaterów Monte Cassino 40<br>42 – 200 Częstochowa<br>NIP: 5732936293                                                                                                                                                      | 22.688.211,00 zł               | 72 miesiące                           | 7 dni kalendarzowych            |
| 3   | Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMBUD” SA, ul. Drzymały 15<br>40 – 059 Katowice<br>NIP: 6340126565                                                                                                                                                        | 26.239.359,10 zł               | 72 miesiące                           | 7 dni kalendarzowych            |
| 4   | Konsorcjum firm:<br><br>Hydratec Sp. z o.o.<br>ul. Por. Anatola Radziwonika 12<br>15 – 166 Białystok<br>NIP: 9662135620 (Lider)<br><br>Sokołowsky Nieruchomości<br>Sp. z o.o., ul. Krochmalna 65/44,<br>00 – 864 Warszawa<br>NIP: 5423085236 (Partner) | 22.400.000,00 zł               | 72 miesiące                           | 7 dni kalendarzowych            |

|   |                                                                                                                |                         |                        |                                 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 5 | AMB BUDOWNICTWO<br>KRZYSZTOF PROKOP<br>Kozłowa Wieś 11<br>29 – 105 Krasocin<br>NIP: 6090037055                 | 19.748.880,00 zł        | 72<br>miesiące         | 7 dni<br>kalendarzowych         |
| 6 | Nellbau Arkadiusz Rządkowski<br>ul. Rymera 21a<br>44 – 270 Rybnik<br>NIP: 6422744648                           | 22.842.100,00 zł        | 72<br>miesiące         | 7 dni<br>kalendarzowych         |
| 7 | ELBUD BYTOM Sp. z o.o.<br>ul. Składowa 2<br>41 – 902 Bytom<br>NIP: 6263020262                                  | 12.237.565,70 zł        | 72<br>miesiące         | 7 dni<br>kalendarzowych         |
| 8 | Z.P.H.U. MAR – BUD Sp. z o.o.<br>ul. Bór 143/157<br>42 – 202 Częstochowa<br>NIP: 5732908718                    | 23.005.614,96 zł        | 72<br>miesiące         | 7 dni<br>kalendarzowych         |
| 9 | <b>Firma Budowlana Sikora Maciej<br/>Sikora, Osiedle Niwa 103 A,<br/>34 – 400 Nowy Targ<br/>NIP 7351675661</b> | <b>17.799.999,99 zł</b> | <b>72<br/>miesiące</b> | <b>7 dni<br/>kalendarzowych</b> |

Wartość kosztorysowa wg kosztorysu inwestorskiego: 23 156 656,36 zł.

b) Najkorzystniejsza oferta to oferta nr 9 Firmy Budowlanej Sikora Maciej Sikora, Osiedle Niwa 103 A, 34 – 400 Nowy Targ.

Kosztorys ofertowy i harmonogram rzeczowo - finansowy w załączeniu (zał. nr 1 - 3).

c) Nadzór nad inwestycją prowadził Inwestor Zastępczy - GZK Sp. z o.o. wraz z szeregiem wybranych specjalistów. W radach budowy uczestniczył pracownik Wydziału Inwestycji oraz Zastępca Wójta Gminy Zbrosławice (w przypadku konieczności podjęcia ważnych decyzji).

### 3. Inwestor zastępczy (inspektor zastępczy)

- a) *postępowanie przetargowe - oferty i ich oferty,*
- b) *ostateczny koszt obsługi, na co wydatkowane były środki,*

Ad. 3.

- a) Postępowanie przetargowe - oferty i ich oferty,  
Tryb postępowania - In-House ( Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Zbrosławicach).  
Tryb In-House to korespondencja z GZK, w którym 100 % udziałów posiada Gmina Zbrosławice.

Kwota końcowa po negocjacjach zaakceptowana przez UG - 497 904,00 zł brutto.

Aneks do umowy - zwiększenie kwoty do 542 715,36 zł.

- b) Na jakie usługi wydatkowane były środki przedstawi GZK Sp. z o.o. (materiał opracowany przez GZK Sp. z o.o.)

Zakres zadania został szczegółowo określony w umowie pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą. §1 ust. 5 pkt od 1 do 79 oraz dalsze zapisy umowy wskazuje na obowiązki Wykonawcy w zakresie realizacji zadania (stosowna umowa w załączeniu).

Ponadto na Wykonawcę nałożono obowiązek posiadania lub zatrudnienia następujących Specjalistów:

- a) Specjalista nr 1 - osoba, która będzie pełniła funkcję **inspektora nadzoru robót branży konstrukcyjno-budowlanej**, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania nad robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.
- b) Specjalista nr 2 - osoba, która będzie **pełniła funkcję inspektora nadzoru robót branży elektrycznej**, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,

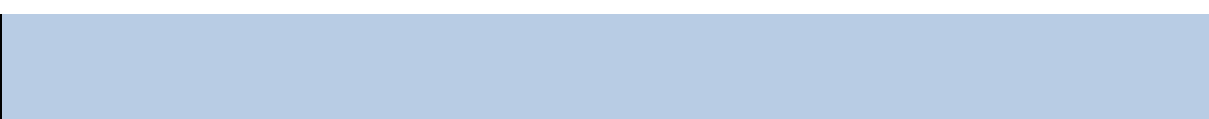
- c) Specjalista nr 3 - osoba, która będzie pełniła funkcję **inspektora nadzoru robót branży sanitarnej**, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń,
- d) Specjalista nr 4 – osoba, która będzie pełniła funkcję **geologa prowadzącego nadzór geologiczny**,
- e) Specjalista nr 5 – osoba, która będzie **pełniła funkcję Inżyniera Rezydenta**,
- f) Specjalista nr 6 – osoba, która będzie pełniła funkcję **Kierownika Projektu**,
- g) Specjalista nr 7 – osoba, która będzie pełniła funkcję **Radcy prawnego**,
- h) Specjalista nr 8 – osoba, która będzie pełniła funkcję **projektanta w zakresie nadzoru autorskiego**, posiadającą uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Ponadto z uwagi na duży zakres drogowy (parkingi, dojazdy) GZK do ww. zespołu dołączyło specjalistę ds. drogowych.

GZK zawarło stosowne umowy z poszczególnymi Specjalistami zgodnie z wymaganiami Urzędu Gminy i prowadziło przez cały proces budowy nadzór nad poprawną realizacją inwestycji z wykonywaniem niezbędnym badań i operatów (szczególnie geologicznych). Z uwagi na skalę, wielkość oraz stopień skomplikowania niezbędnym było posiadanie branżystów z poszczególnych branż, a ich zatrudnienie i nadzorowanie powierzono Inwestorowi Zastępczemu. W tradycyjnym postępowaniu bez Inwestora Zastępczego, Urząd Gminy Zbrosławice zobligowany byłby do wyłonienia w drodze postępowań poszczególnych specjalistów. Inwestor Zastępczy organizował regularnie Rady Budowy oraz niemal codziennie przedstawiciel Inwestora Zastępczego był na placu budowy. Kluczową rolę odegrał Inżynier Rezydent, który codzienną kontrolą zgłaszał poszczególnym specjalistom postępy prac i wskazywał na konieczność spotkań i analiz zgłoszonych problemów. Tym sposobem znacząco obniżono koszty całego procesu nadzoru w stosunku do cen rynkowych. Analizowano wszystkie kosztorysy rozliczeniowe i zamienne, zatwierdzano materiały i umowy na podwykonstwo, prowadzono szeroko zakrojone trudne rozmowy z nadzorem projektowym. Na bieżąco zgłaszano wszystkie zdarzenia Urzędowi Gminy Zbrosławice.

Łączne koszty GZK/UG przedstawiono w poniższej tabeli:

| Rozbudowa Szkoły Ziemiećice          |                   |                   |                   |                    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                      | 2023              | 2024              | 2025              | SUMA (zł netto)    |
| ogółem KOSZTY BEZPOŚREDNIE           | 103 631,19        | 224 693,61        | 98 069,03         | 426 393,83         |
| płace                                | 69 055,10         | 122 125,61        | 46 499,03         |                    |
| faktury                              | 23 148,09         | 102 568,00        | 36 570,00         |                    |
| pk                                   | 11 428,00         |                   | 15 000,00         |                    |
| ogółem KOSZTY POŚREDNIE              | 22 445,72         | 63 622,96         | 39 008,12         | 125 076,80         |
| <b>SUMA</b>                          | <b>126 076,91</b> | <b>288 316,57</b> | <b>137 077,15</b> | <b>551 470,63</b>  |
| <b>PRZYCHÓD</b>                      | <b>109 296,00</b> | <b>218 592,00</b> | <b>113 344,00</b> | <b>441 232,00</b>  |
| <b>ZYSK/STRATA</b>                   | <b>-16 780,91</b> | <b>-69 724,57</b> | <b>-23 733,15</b> | <b>-110 238,63</b> |
| <b>ZYSK/STRATA bez k. pośrednich</b> | <b>5 664,81</b>   | <b>-6 101,61</b>  | <b>15 274,97</b>  | <b>14 838,17</b>   |



GZK posiada szczegółowy opis kont i rozrachunków dla niniejszego zadania w przypadku konieczności szczegółowej kontroli.

Podsumowanie: GZK na polecenie Właściciela przejęło obowiązki Urzędu Gminy w znaczącym zakresie, przeprowadzając cały proces wyboru poszczególnych specjalistów (Inspektorów Nadzoru, Projektanta), nadzorując prace budowlane, rozliczając inwestycje oraz poszczególnych specjalistów itd. za przekazane z Urzędu Gminy Zbrosławice środki finansowe, nie ponosząc z tego tytułu zysku (wykazano w tabeli). W ocenie Spółki realizacja zadania została wykonana w cenach poniżej rynkowych, analizując inne zadania o podobnym typie i zakresie.

*4. Szkoła,*

- a) jakie czynniki zdecydowały o konieczności rozbudowy szkoły?*
- b) jakie działania podjęła szkoła (Urząd Gminy) aby rozreklamować swoją ofertę edukacyjną w celu pozyskania nowych uczniów ?*

Ad.4

Punkt nie dotyczy Wydziału ID.