BUK
MIASTO I GMINA

PAWEŁ ADAM
BURMISTRZ MIASTA I GMINY BUK

Buk, dnia 26 lipca 2021 r.

Pan Tomasz Giełda
Radny Miasta i Gminy Buk

Szanowny Panie Radny,

nawiązując do Pana zapytania dotyczącego kosztów związanych z realizacją inwestycji obejmującej modernizację obiektu zabytkowego we wsi Dobieżyn pragnę poniżej przybliżyć Panu poszczególne etapy oraz całokształt prac związanych z obiektem.

Pierwsze prace związane z modernizacją obiektu rozpoczęły się w 2015 roku. Zlecone zostało opracowanie dokumentacji projektowej Panu Pawłowi Litwinowicz reprezentującemu firmę PL+ Paweł Litwinowicz z siedzibą w m. Glinno 110. Projektant zgodnie z zawartą w dniu 10 grudnia 2015 r. umową na kwotę 45.000 zł zobowiązał się wykonać przedmiot umowy do dnia 25 maja 2016 roku. Na podstawie opracowanej dokumentacji, uzyskano w dniu 25 sierpnia 2016 roku pozwolenie na „Przebudowę Wiejskiego Domu Kultury w Dobieżynie wraz z budową parkingu, systemowego zadaszenia do celów rekreacyjnych, elementów małej architektury oraz wewnętrznej instalacji oświetleniowej".

Z uwagi na zły stan ścian konstrukcyjnych powyżej parteru, występujące liczne zarysowania, w dokumentacji projektowej uwzględniono rozbiórkę ścian do poziomu poniżej stropu, wykonanie nowych wieńcy obwodowych i odtworzenie ścian. Analogiczna sytuacja miała miejsce w zakresie istniejących drewnianych stropów międzykondygnacyjnych, których stan też był niezadawalający. Belki drewniane były mocno zniszczone przez owady, dlatego w projekcie uwzględniono ich wymianę na nowe, również w konstrukcji drewnianej. Reasumując, budynek miał zostać rozebrany do parteru.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano wymianę istniejącej konstrukcji stropu nad parterem, stropodachu w części wieży, więźby dachowej, ścian murowanych powyżej poziomu stropu oraz wprowadzenie dodatkowych wieńców żelbetowych spinających budynek w poziomie stropu i dachu. W całym budynku zaplanowano wykonanie prac termomodernizacyjnych wraz ze wykonaniem nowych żelbetowych schodów zewnętrznych oraz żelbetowych balustrad. Całość zadania zgodnie z kosztorysem inwestorskim oszacowano na 3 mln złotych.

W związku z tak dużym kosztem inwestycji, którego gmina nie była w stanie samodzielnie udźwignąć, w 2018 roku Miasto i Gmina Buk złożyła wniosek o dofinansowanie w ramach operacji typu „Inwestycje w obiekty pełniące funkcje kulturalne", operacje typu „Kształtowanie przestrzeni publicznej" oraz operacje typu „Ochrona zabytków i budownictwa tradycyjnego" w ramach działania „Podstawowe usługi i odnowa wsi na obszarach wiejskich" objętych Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 - 2020 na realizację zadania „Przebudowa budynku Wiejskiego Domu Kultury w

Dobieżynie". Maksymalna kwota dofinansowania dla jednego zadania w powyższym konkursie mogła wynieść maksymalnie 500 tys. zł. W celu złożenia wniosku aplikacyjnego, dokumentacja projektowa modernizacji obiektu została podzielona na dwa etapy.

Wniosek o dofinansowanie operacji zakładał wykonanie robót za kwotę 997.566,62 zł (ETAP II) w tym monitoringu za kwotę zgodnie z kosztorysem za ok. 70 tys. złotych. Z uwagi na wytyczne dotyczące kryteriów i aplikowania o środki zewnętrzne na ten cel dokumentacja projektowa została wzbogacona o instalację monitoringu zewnętrznego. Miasto i Gmina Buk otrzymało dotację w wysokości 500 tys. zł. ETAP I inwestycji nie został objęty wnioskiem, a szacunkowy koszt jego miał wynieść około 2 mln zł.

Na początku 2019 r. została przeprowadzona procedura wyłonienia wykonawcy zgodnie z przepisami prawa zamówień publicznych. Pierwszy przetarg został unieważniony. Gmina na sfinansowanie inwestycji zamierzała przeznaczyć 3.000.000 zł, a przedstawione oferty przewyższały zabezpieczone na ten cel środki. Wpłynęły wówczas 2 oferty: pierwsza za kwotę 4.437.000,00 zł a druga za kwotę 3.004.647,09 zł.

Po przeprowadzeniu drugiej procedury przetargowej wyłoniono wykonawcę – UB Szałata z siedzibą przy ul. Niegolewskich 10/7 w Poznaniu i okazało się, że całkowity koszt inwestycji wyniesie 2.933.234,94 zł. W tym ETAP I – 1.736.192,00 zł, ETAP II – 1.197.042,94 zł.

Opracowana dokumentacja projektowa dotyczyła przede wszystkim wykonania prac na piętrze budynku wraz z zagospodarowaniem terenu wokół obiektu i jego termomodernizacji. Prace na parterze obiektu obejmowały minimum, a w rzeczywistości: wykonanie klimatyzacji, wymianę drzwi wejściowych oraz wydzielenie pomieszczenia do obsługi monitoringu zewnętrznego. Prac wykończeniowych, z wyjątkiem wykonania obudowy klimatyzacji, której średnicę rur niewłaściwe dobrano, nie przewidziano. Wszystkie elementy na parterze miały zostać w stanie nienaruszonym, czystym i gotowym do użytkowania. Założono również, że podłoga na parterze budynku po dokonaniu rozbiórki dachu oraz stropu będzie w stanie nadającym się do dalszego użytkowania. Projektant wskazał tylko i wyłącznie konieczność zabezpieczenia istniejącej podłogi płytami na czas przebudowy obiektu. Przy realizacji całkowitej wymiany stropu i dachu, rozwiązanie okazało się niewystarczające i mało praktyczne, choćby ze względu na warunki pogodowe.

Zgodnie z kosztorysem ofertowym zakres prac na piętrze przedstawiał się następująco:
– rozbiórka – 155.647 zł,
– wykonanie stropu, posadzek, elementów konstrukcyjnych schodów i podjazdu dla osób niepełnosprawnych – 482.405 zł,
– wykonanie dachu – 211.708 zł,
– wykonanie ścian – 100.554 zł,
– montaż okien i drzwi zewnętrznych – 144.586 zł,
– termomodernizacja – 366.394 zł,
– wykonanie instalacji centralnego ogrzewania na piętrze (grzejników szt. 6) – 18.633 zł,
– wykonanie instalacji elektrycznej i oświetlenia na piętrze – 50.512 zł,
czyli stan surowy miał kosztować 1.532.376 zł.

Na parterze budynku zaplanowano powiększenie otworu okiennego na drzwiowy, a nowe wejście obsługiwać miało zaprojektowaną rampę dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo tylko na parterze zaplanowano remont wentylacji i wykonanie klimatyzacji za kwotę **201.460 zł.**

Dokumentacja projektowa obejmowała również prace wokół obiektu, a mianowicie między innymi:
– wykonanie nowego ogrodzenia – 109.572 zł,
– wykonanie elementów małej architektury (kosze na śmieci, ławki, wiata śmietnikowa, altana ogrodowa) – 58.297 zł,
– wykonanie instalacji podlewania zieleni – 25.031 zł,
– wykonanie instalacji elektrycznych, oświetlenia terenu wokół obiektu wraz z zasilaniem bramy wjazdowej – 136.644 zł,
– wykonanie zieleni (humusowania, sadzenia krzewów, karczowanie pni) – 91.346 zł,
– nawierzchnie wokół budynku (miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy) – 380.310 zł.
Łącznie prace wokół budynku miały kosztować 801.203 zł.

Wszystkie wyżej wymienione zadania dotyczyły prac rozbiórkowych, konstrukcyjnych oraz zagospodarowania terenu wokół budynku. Do nich należy jeszcze doliczyć prace wykończeniowe obejmujące między innymi:
– wykonanie podłogi na piętrze w nowo dobudowanej części (209 m²) – 32.666 zł,
– wykonanie sufitów, malowanie, tynki na piętrze oraz w pomieszczeniu wieży – 86.890 zł,
– dostawę i montaż drzwi na piętrze – 160.107 zł.
- montaż instalacji monitoringu zewnętrznego – 98.897 zł.

Prace dodatkowe nieobjęte dokumentacją projektową.

Inwestycja wymagała podjęcia wielu dodatkowych działań i nakładów finansowych, których niestety z nieznanych przyczyn nie uwzględniono w dokumentacji projektowej oraz wniosku aplikacyjnym. Ich zrealizowanie było również konieczne z uwagi na liczne uchybienia projektowe, które na etapie wykonawstwa generowały liczne problemy. Wobec tego zlecono generalnemu wykonawcy wykonanie prac dodatkowych na parterze nieobjętych dokumentacją projektową, a koniecznych do wykonania za kwotę: **238.226 zł** oraz na piętrze budynku za kwotę **110.173 zł.**

Prace na parterze budynku obejmowały w głównej mierze roboty wykończeniowe sali głównej: gipsowanie, malowanie (675 m²) – 45.420 zł, wykonanie toalet na parterze – 35.525 zł, remont kuchni oraz wydzielenie pomieszczenia szatni – 23.930 zł, wykonanie posadzek w nowej częścią budynku – 46.459 zł, wymiana wszystkich drzwi na parterze budynku – 43.199 zł, wykonanie instalacji sanitarnej – 10.673 zł, montaż wykładziny podłogowej (288,26 m²) – 57.183 zł.

Na piętrze budynku ze względów czysto funkcjonalnych opracowano dokumentację projektową obejmującą zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia biurowego na WC i wyprowadzenie toalet z pomieszczenia wejścia na wieżę budynku tak, aby bez trudności można było technicznie obsługiwać wieżę. Na podstawie dokumentacji dokonano prac adaptacyjnych, których koszt to 110.173 zł, w tym między innymi:
– adaptacja pomieszczenia biurowego na toalety – 30.342 zł,
– malowanie korytarza wraz z wymianą balustrady na piętrze – 37.902 zł,
– wymiana stolarki drzwiowej oraz remont holu na parterze – 41.927 zł

Podsumowując zakończenie umowy z generalnym wykonawcą kształtuje się następująco:

Zakres	**Wartość z umowy**	**Wartość z kosztorysu powykonawczego**
ETAP I	1.736.192,00 zł	1.559.154,69 zł
ETAP II	1.197.042,94 zł	1.237.079,65 zł
	1.098.145,94 zł prace budowlane 98.897 zł monitoring	1.138.182,65 zł prace budowlane 98.897 zł monitoring
ANEKS ETAP I	238.226,04 zł	258.782,57 zł
Umowa Senior +	110.173,44 zł	110.173,44 zł
RAZEM:	**3.413.153,82 zł**	**3.299.065,15 zł**

Na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie obiektu pojawiły się kolejne uchybienia w dokumentacji projektowej. Podjęto więc prace dodatkowe konieczne do wykonania, w związku z dostosowaniem obiektu do wymagań przeciwpożarowych i uzyskania pozytywnej opinii służb. Był to montaż czujek autonomicznych w ilości 19 sztuk oraz adaptacja pomieszczenia i zamurowanie otworu w ścianie oddzielenia przeciwpożarowego w łącznej kwocie – 21.822 zł. Wykonanie tych prac umożliwiło rozpoczęcie użytkowania obiektu.

Na tym etapie obiekt był już wyremontowany w 90%. W celu dokonania kompleksowego remontu zdecydowano się wykonać jeszcze następujące prace, takie jak:

– wymiana istniejącej instalacji centralnego ogrzewania na parterze budynku oraz modernizacji 4 starych grzejników na piętrze – 14.500 zł,

– remont pomieszczenia rady sołeckiej na parterze – 14.145 zł,

– doposażenie podestu dla orkiestry w instalację do zasilania sprzętu nagłośniającego i muzycznego oraz wykonanie instalacji do zasilania sprzętu kuchennego – 6.500 zł,

– wykonania modernizacji schodów wewnętrznych oraz montażu wykładziny– 16.999 zł,

– wykonaniu wygrodzenia pomieszczeń na sali głównej – wykonanie ścianek mobilnych wraz z zabudową – 50.873 zł.

Podsumowując, inwestycja zamknęła się w kwocie około 3 mln 430 tys. zł. Należy wspomnieć, że wyżej wymieniona kwota obejmuje również prace budowlane zrealizowane w ramach projektu „Senior+" których wartość oszacowano na 162.500 zł. W styczniu 2020 roku Miasto i Gmina Buk złożyła wniosek o dotację do Wojewody Wielkopolskiego na utworzenie Klubu Seniora w ramach Wieloletniego Programu „Senior+", na lata 2015-2020. Wniosek przewidywał realizację robót remontowo-budowlanych niezbędnych do adaptacji wraz z zakupem wyposażenia. Całkowity koszt zadania oszacowano na kwotę 186.760 zł. Pomieszczenia Klubu Seniora zostały wyposażone, w ramach dotacji z projektu „Senior+", miedzy innymi w krzesła, stoły, regał, szafkę kuchenną ze zlewem, naczynia, sztućce, kanapę, fotele, telewizor, laptop, kuchenkę mikrofalową, czajnik bezprzewodowy, lodówkę, ławkę szatniową, rowery magnetyczne, karimaty, wieszaki – koszt wyposażenia wyniósł 24.260 złotych. **Uzyskana dotacja w ramach projektu „Senior+" wyniosła 149.260 zł**

Do wiadomości:
Pan Piotr Goroński
Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Buk

Z poważaniem

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Buk
Paweł Adam