

2025 -02- 18

Rekomendacje w zakresie dalszej realizacji inwestycji pn.:

**„POPRAWA EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI
PUBLICZNEJ POWIATU GORZOWSKIEGO”**

dofinansowanej ze środków Rządowego Fundusz Polski Ład Programu
Inwestycji Strategicznych

przygotował w dniu 18.02.2025 r.:

Wydział Inwestycji i Rozwoju

Starostwa Powiatowego

w Gorzowie Wielkopolskim

Spis treści

1.	Problemy z Generalnym Wykonawcą	3
2.	Ujawnione w toku realizacji inwestycji problemy z podziałem na obiekty	4
3.	Ryzyka dalszej realizacji inwestycji w pierwotnym zakresie	5
4.	Niezbędne do poniesienia koszty w związku z realizacją inwestycji	5
5.	Rekomendacje	5

1. Problemy z Generalnym Wykonawcą

Powiat Gorzowski podpisał z PAGRA Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, w dniu 04.04.2024 r. umowę nr 45/2024 na realizację zadania inwestycyjnego w formule „zaprojektuj i wybuduj” pod nazwą: „Poprawa efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej Powiatu Gorzowskiego.

Zakres inwestycji obejmuje 3 obiekty:

1. Budowę wiat samochodowych z instalacją fotowoltaiczną przy ul. Pankiewicza 5-7 w Gorzowie Wielkopolskim.
2. Budowę instalacji fotowoltaicznych dla Centrum Wsparcia Rodziny w Mościcach.
3. Budowę instalacji fotowoltaicznych dla Domu Pomocy Społecznej w Kamieniu Wielkim.

Podpisana umowa jest konsekwencją złożenia przez Wykonawcę najkorzystniejszej oferty w postępowaniu przetargowym ogłoszonym pod nr 2024/BZP 00006421 dnia 03.01.2024 r. na stronach platformy zakupowej e-zamówienia.

Przedmiotem umowy jest wykonanie:

- dokumentacji projektowej dla w/w zadań,
- uzyskanie niezbędnych przepisami prawa decyzji i uzgodnień,
- wykonanie robót budowlanych określonych w Programie Funkcjonalno - Użytkowym oraz zweryfikowanej i zatwierdzonej przez Powiat Gorzowski dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę.

Po podpisaniu umowy z Wykonawcą w toku realizacji jej pierwszego etapu tj. opracowania dokumentacji projektowej i przekazania jej do weryfikacji Zamawiającego, kontakt z Wykonawcą okazał się bardzo utrudniony. Wykonawca w kontaktach telefonicznych wielokrotnie informował, że jest w trakcie opracowywania niezbędnej dokumentacji technicznej oraz harmonogramu rzeczowo - finansowego, obiecywał ich przekazanie do weryfikacji w najbliższym czasie.

W dniu 18.10.2024 r., czyli około 6 miesięcy od podpisania umowy z Wykonawcą, w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wielkopolskim, Wydział Inwestycji i Rozwoju wraz z Nadzorem Inwestorskim odbył spotkanie z przedstawicielem firmy PAGRA. Termin i miejsce spotkania był uprzednio uzgodniony z Wykonawcą i miał na celu przekazanie i omówienia opracowanej dokumentacji oraz harmonogramu realizacji zadania. Przedstawiciel Wykonawcy przybył na spotkanie nie przygotowany. Posiadał jedynie schemat paneli fotowoltaicznych dotyczących budynku Starosta w Powiatowego.

Po spotkaniu ze względu na nastawienie Wykonawcy zweryfikowany jego aktualny KRS. Okazało się, że nastąpiły głębokie zmiany własnościowe i personalne w firmie. Zmienił się właściciel firmy, a stanowisko Prezesa Zarządu nie było obsadzone.

Wobec nieprofesjonalnego podejścia Wykonawcy do obowiązków umownych, w dniu 21.10.2024 r. Wydział Inwestycji i Rozwoju skierował do Wykonawcy pismo wzywające do przestąpienia do realizacji przedmiotu umowy, poinformował o konieczności wystąpienia o stosowne pełnomocnictwa, o które Wykonawca sam wcześniej nie wystąpił oraz przypomniał o końcowym terminie realizacji umowy i jej dofinansowaniu ze środków Rządowego Funduszu Polski Ład. W piśmie tym wyrażono również obawę o terminową realizację inwestycji również z powodu braku harmonogramu jej realizacji.

Niespełna 2 miesiące po spotkaniu, w dniu 11.12.2024 r. Wykonawca przekazał w swojej ocenie dokumentację projektową dla zadania drogą e-mail, niestety dotyczyła ona jedynie branży elektryczne bez uwzględnienia pozostałych branż. Dodatkowo, po jej weryfikacji przez Nadzór Inwestorski okazało się, że posiada ona wiele błędów i braków.

Wobec powyższego, w dniu 09.01.2025 r. ponownie wystąpiono do Wykonawcy o realizację obowiązków umownych, poprawienie przekazanej dokumentacji zgodnie z uwagami nadzoru oraz ponownie wezwano do przedłożenia kompletnej dokumentacji wraz z harmonogramem rzeczowo – finansowym.

Niestety, na żadne z naszych pism nie uzyskaliśmy od Wykonawcy odpowiedzi, otrzymaliśmy jedynie potwierdzenie odebrania naszej korespondencji.

Do dnia dzisiejszego Powiat Gorzowski nie otrzymał kompletnej dokumentacji projektowej, ani harmonogramu rzeczowo – finansowego dla zadania objętego umową nr 45/2024 z dnia 04.04.2024r.

2. Ujawnione w toku realizacji inwestycji problemy z podziałem na obiekty

2.1 Starostwo Powiatowe, ul. Pankiewicza 5-7 w Gorzowie Wielkopolskim

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy uzyskać decyzję z Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na wycinkę trzech drzew na działce przeznaczonej pod inwestycję.

2.2 Centrum Wsparcia Rodziny w Mościcach

Realizacja robót budowlanych na obiekcie wymaga odpowiednich warunków atmosferycznych (m.in. dodatnia temperatura oraz brak opadów atmosferycznych, odpowiednie warunki wilgotnościowe powietrza). Instalacja fotowoltaiczna na obiekcie w Mościcach planowana jest na dachu. Wymaga ona wykonania izolacji całego dachu specjalistycznymi preparatami w odpowiednich warunkach. Brak dokumentacji technicznej ze strony Wykonawcy do dnia dzisiejszego uniemożliwia realizację zadania. Pierwotnie zgodnie z obietnicami telefonicznymi Wykonawca planował zakończyć ten zakres na jesień 2024 r. Niestety z powodu braku dokumentacji kolejny sprzyjający dla zadania okres do realizacji to okolice maja 2025 r.

Z tego też powodu nie można przekazać obiektu dla Miasta i Gminy Witnica, a Starostwo Powiatowe nadal musi ponosić koszty jego utrzymania.

2.3 Domu Pomocy Społecznej w Kamieniu Wielkim.

Działka na której przewidziano posadowienie paneli to użytki rolne klasy III, aby zrealizować zadanie inwestycyjne należy dokonać jej przekształcenia na działkę budowlaną.

Odrobnienia działki można dokonać na dwa sposoby:

1. Zgodnie z art. 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych można zmienić przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolnicze, ale w tym celu należy uzyskać zgodę ministra właściwego do rozwoju wsi. Jeżeli minister wyrazi taką zgodę, przeznaczenia gruntów na cele nierolne i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Cała procedura jest jednak długotrwała i nie pewna co do jej wyniku. Wymaga opinii burmistrza, marszałka województwa i izby rolniczej.

2. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III położone na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak obszar uzupełnienia zabudowy musi być określony w planie ogólnym. Gminy są zobligowane do jego opracowania i uchwalenia do końca 2025 r.

Z informacji uzyskanym z Miasta i Gminy Witnica wynika, że na chwilę obecną nie posiada jeszcze opracowanego i uchwalonego planu ogólnego i tym samym nie można uzyskać pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

Planowane jest opracowanie planu ogólnego dla Gminy Witnica do końca 2025 r., a następnie jego uchwalenie około połowy roku 2026 r. tym samym decyzję o warunkach zabudowy możemy uzyskać najwcześniej w drugiej połowie 2026 r.

3. Ryzyka dalszej realizacji inwestycji w pierwotnym zakresie

Dalsza realizacji inwestycji w pierwotnie założonym zakresie, z obecnym Wykonawcą naraża nas na następujące ryzyka:

1. Niezrealizowanie inwestycji w pierwotnie założonym terminie zgodnie z postanowieniami uzyskanej Promesy z Rządowy Fundusz Polski Ład (do 31.10.2025 r.) – utrata dofinansowania i konieczność finansowania inwestycji w całości ze środków własnych;
2. Realizacja części zaplanowanych robót w terminie umownym, brak możliwości przekształcenia działki w Kamieniu Wielkim - utrata dofinansowania i konieczność zapłaty za wykonany zakres prac ze środków własnych;
3. Wykonawca wykona część prac objętych umową i z przyczyn od niego zależnych nie jest w stanie kontynuować prac - utrata dofinansowania i konieczność dochodzenia kar umownych przed sądem;
4. Realizacja inwestycji przeciąga się, Starostwo nie może przekazać obiektu i ponosi koszty bieżącego utrzymania obiektu.

4. Niezbędne do poniesienia koszty w związku z realizacją inwestycji

1. Koszt związane z wycinką drzew przy obiekcie Starostwa Powiatowego – **17.000 zł** (UM Gorzów Wlkp., nie wyraziło zgody na nasadzenia zastępcze);
2. Koszty przekształcenia działki w Kamieniu Wielkim – około **100.000 zł** (w ciągu 10 lat);
3. Koszty związane z przyłączeniem instalacji do sieci energetycznej, które nie zostały jeszcze określone (warunki przyłączenia + przyłącze);

5. Rekomendacje

Przedmiotowa sprawa została omówiona z Radcą Prawnym mec. Remigiuszem Johaniewiczem.

W związku z powstałymi w toku procesu inwestycyjnego problemami oraz nasilaniem się ryzyk związanych z realizacją inwestycji rekomendujemy odstąpienie od umowy z Wykonawcą.

Na chwilę obecną występuje bardzo duże prawdopodobieństwo utraty dofinansowania z powodu nieterminowego zakończenia inwestycji.

Istnieje możliwość ponownego złożenia Wniosku o zmianę inwestycji do Banku Gospodarstwa Krajowego, po jego akceptacji ponownego uzyskania Promesy wstępnej w pierwotnej wysokości 4.750.000,00 zł i z nowym terminem realizacji zadania.

