



Czersk, dnia 14.05.2026 r.

WO.033.19.2026

**Pan
Przemysław Biesek-Talewski
Radny Gminy Czersk**

Odpowiadając na Pana wniosek z dnia 27 kwietnia 2026 r. poniżej udzielam odpowiedzi na zadane pytania:

1. Jak oszacowano wartość zamówienia?

Odp. 1 Wartość zamówienia określono na podstawie porównywalnych zamówień realizowanych wcześniej, w tym m.in. inwestycji „Budowa przedszkola w Łęgu”. Jest to praktyka powszechnie stosowana i - jak sądzę - doskonale znana osobom posiadającym doświadczenie w tym obszarze.

2. Czy – szacując wartość zamówienia – założono, że za kwotę poniżej 130 tys. zł. zostanie wykonana kompletna dokumentacja, zawierająca wszelkie branże, łącznie z aranżacją i wyposażeniem wnętrza?

Odp. 2 Szacując wartość zamówienia przyjęto, że dokumentacja projektowa będzie obejmowała wszystkie elementy niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę oraz przeprowadzenia postępowania na roboty budowlane. Takie zakres wydaje się dość oczywisty i nie wymagający szczególnego doprecyzowania.

3. Jeżeli odpowiedź na pytanie 2 brzmi „nie”, to czy zdaniem Pana Burmistrza nie doszło do podziału zamówienia na części w celu uniknięcia stosowania procedur wynikających z ustawy prawo zamówień publicznych?

Odp. 3 Nie dotyczy

4. Dlaczego zaproszono do udziału w postępowaniu tylko 5 wykonawców? (proszę o podanie listy wykonawców, do których wysłano zaproszenia).

Odp. 4 Do postępowania zaproszone 5 wykonawców, dlatego że regulamin nakładał obowiązek zaproszenia co najmniej 3 wykonawców. Zaproszenie 5 wykonawców było więc rozszerzeniem konkurencyjności, co jak sądzę nie powinno być zaskoczeniem.

Poniżej lista zaproszonych wykonawców:

- AProjekt Biuro Projektowe Agnieszka Pazdyk, Chojnice,
- Arch-Point Biuro Architektoniczne Agnieszka Chudy, Człuchów,
- Biuro Projektów Architekt Agata Sowinska, Gdańsk,
- Pracownia Prjektowa Błażej Rolbiecki, Chojnice,
- J-Inwest Biuro Projektowo Inwestycyjne, Dąbrówka Nowa,

5. Dlaczego wyznaczono, tak krótki bo zaledwie 7 – dniowy termin na składanie ofert? Czy zdaniem Pana Burmistrza jest to okres wystarczający na przygotowanie i złożenie pełnej, przemyślanej i kompletnej oferty?

Odp. 5 Pytanie zawiera wyłącznie subiektywną ocenę. Termin 7 dni był wystarczający do przygotowania oferty na wykonanie dokumentacji projektowej, zwłaszcza że postępowanie nie wymagało sporządzania skomplikowanych kosztorysów ani wielotomowych analiz. Dla podmiotów zawodowo funkcjonujących na rynku taki termin nie stanowi nadzwyczajnego wyzwania.

6. Czy zdaniem - Pana Burmistrza – dla oszczędnego oraz efektywnego gospodarowania środkami publicznymi oraz dla pełnej transparentności i konkurencyjności postępowania o udzielenie zamówienia o wartości bliskiej progu 130 tys. zł. netto, nie powinien być zastosowany ustawowy tryb przetargu nieograniczonego?

Odp. 6 Postępowanie przeprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Regulaminem udzielania zamówień publicznych obowiązującym w 2025 r. Trudno natomiast przyjmować pouczenia dotyczące „efektywnego gospodarowania środkami publicznymi i mieniem komunalnym” od osób, których doświadczenia w tym zakresie mieszkańcy mogli już ocenić choćby przy realizacji Przedszkola w Łęgu.

7. Dlaczego takiego rozwiązania dotyczącego technologii budowy (skoro miało ono mieć wpływ na termin realizacji zadania) nie przewidziano od razu, przy wyborze wykonawcy projektu?

Odp. 7 Decyzję o zmianie technologii podjęto po wizycie studyjnej w gdańskich przedszkolach i fabryce budownictwa modułowego oraz po analizie realnych terminów realizacji inwestycji i rozliczenia środków z KPO. W przeciwieństwie do niektórych wcześniejszych inwestycji uznałem, że lepiej reagować na okoliczności i chronić środki publiczne, niż kurczowo trzymać się pierwotnych założeń niezależnie od konsekwencji.

8. Ile dni – zdaniem Burmistrza – wynosi „znaczne skrócenie czasu budowy oraz oddania obiektu do użytkowania”? W jaki sposób oszacowano ten czas?

Odp. 8 Budownictwo modułowe pozwala znacząco skrócić czas realizacji inwestycji m.in. dzięki ograniczeniu wpływu warunków atmosferycznych na proces budowy. Wskazanie „co do dnia” skali skrócenia nie jest możliwe, ponieważ zależy ona od wielu czynników, co dla osób mających styczność z procesem inwestycyjnym powinno być raczej oczywiste. W branży budowlanej wskazuje się, że np. czas budowy domu modułowego do stanu deweloperskiego wynosi od 3 do 6 miesięcy, natomiast budowa domu muranego trwa zazwyczaj od 10 do 24 miesięcy.

9. Jaki wpływ - zdaniem Pana Burmistrza – miała zmiana technologii budowy z tradycyjnej na modułową na koszt realizacji inwestycji? (wzrost/spadek tego kosztu, o ile w %/zł.)

Odp. 9

1. Budowa budynku przedszkola w Łęgu (rok 2022) – 10 034 873,88 zł. – pow. użytkowa – **1040,01 m²/kw.**, - cena za m² - **9 648,83 zł.** (bez prac naprawczych i aranżacyjnych, które dodatkowo wyniosły **1 171 158 zł.**) i nie wliczając wyposażenia ruchomego np. meble.

2. Budowa budynku przedszkola i opieki nad dziećmi do lat 3 w Rytlu (rok 2025) – 10 397 000 zł, pow. użytkowa – **1117,03 m²/kw.** – cena za m² - **9 307,72 zł. łącznie z wykonaniem robót aranżacyjnych, nie wliczając wyposażenia ruchomego np. meble.**

Podsumowując: Koszt m²/kw. Budynku Przedszkola i opieki nad dziećmi do lat 3 w Rytlu jest niższy o **341,11 zł.** w stosunku do Przedszkola w Łęgu, co daje nam różnicę na poziomie ok. **380 000 zł.**

10. Czy zdaniem Pana Burmistrza – „projekt wybranych wnętrz budynku przedszkola....” wykraczał poza „Wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku przedszkola...”?

Odp. 10 Projekt aranżacji wnętrz obejmuje szczegółowe rozwiązania wyposażenia wraz ze wskazaniem parametrów i materiałów, co wykracza poza standardową dokumentację budowlaną, która takich elementów co do zasady nie zawiera. W poprzednich realizacjach, jak choćby przedszkole w Łęgu, tego typu zakres został pominięty, co w praktyce wymagało późniejszych korekt — dlatego obecnie przyjęto bardziej kompletny model opracowania.

11. Jeżeli nie – to dlaczego zlecono wykonanie tego samego zakresu prac dwóm wykonawcom, płacąc dwukrotnie za to samo?

Odp. 11 Nie dotyczy.

12. Jeżeli tak – dlaczego dzieląc zamówienie (kompletna dokumentacja projektowa) na części nie zastosowano trybu jak dla łącznej wartości zamówienia, czyli jednego z trybów przewidzianych w ustawie Prawo zamówień publicznych?

Odp. 12 Poszczególne opracowania miały odmienny charakter i zakres, dlatego nie stanowiły jednego zamówienia w rozumieniu przepisów — projekt budowlany oraz projekt aranżacji wnętrz to dwa różne etapy i różne specjalizacje. Takie podejście nie jest zresztą niczym nowym ani wyjątkowym, co potwierdzają również wcześniejsze realizacje, jak choćby przebudowa Domu Kultury w Czersku w poprzedniej kadencji. Trudno więc traktować je dziś jako nagłe odkrycie wymagające szczególnego komentarza.

13. Dlaczego zaproszono do udziału w postępowaniu tylko 5 wykonawców? (proszę o podanie listy wykonawców, do których wysłano zaproszenia?)

Odp. 13 Odpowiedź na pierwszą część pytanie znajduje się w pkt. 4.

Poniżej lista zaproszonych wykonawców:

- AProjekt Biuro Projektowe Agnieszka Pazdyk, Chojnice,
- Arch-Point Biuro Architektoniczne Agnieszka Chudy, Człuchów,
- CON Architektura Wnętrz Filip Chojnacki, Tczew,
- Usługi Projektowe Leszek Zabrocki, Czersk,
- HANU Architekci Radosław Czerniejewski Joanna Czerniejewska sj. Gdynia,

14. Dlaczego wyznaczono tak krótki, bo zaledwie 8 – dniowy termin na składanie ofert? Czy zdaniem Pana Burmistrza jest to okres wystarczający na przygotowanie i złożenia pełnej, przemyślanej i kompletnej oferty?

Odp. 14 Termin 8 dni został określony jako wystarczający do przygotowania oferty, analogicznie jak w odpowiedzi na pkt 5. Zwracam uwagę, że ocena „krótkości” terminu ma charakter wyłącznie subiektywny — w jednym przypadku 7 dni uznaje się za wystarczające, w innym 8 dni za „zaskakująco krótkie”, co trudno traktować jako spójne kryterium merytoryczne.

15. Dlaczego zlecono projekty zamienne i jakie to były zmiany?

Odp. 15 Projekty zamienne zlecono w związku z koniecznością dostosowania rozwiązań technicznych do zmienionych założeń realizacyjnych. Obejmowały one m.in. korektę wykonania płyty fundamentowej i ogrzewania podłogowego, zmiany w posadowieniu budynku oraz modyfikację instalacji gazowej (zmiana zbiornika z naziemnego na podziemny i doprowadzenie instalacji do kotłowni jako alternatywy dla pompy ciepła).

16. Z czego wynikała konieczność wprowadzenia tak daleko idących zmian projektowych w tak krótkim czasie od opracowania pierwotnej dokumentacji dla budynku budowlanego od podstaw (nie może być więc mowy o konieczności dostosowania rozwiązań projektowych do zastanej sytuacji w trakcie prac, jak np. rozbudowy lub przebudowy)?

Odp. 16 Wprowadzone zmiany wynikały z przyjęcia rozwiązań konstrukcyjnych, w szczególności dotyczących wykonania płyty fundamentowej, które umożliwiły przyspieszenie realizacji inwestycji, oraz z korekt w zakresie instalacji gazowej, zapewniających alternatywne źródło ogrzewania. Trudno uznać, że dostosowanie technologii i instalacji w toku doprecyzowywania rozwiązań projektowych jest czymś nadzwyczajnym — zwłaszcza w przypadku inwestycji realizowanych „od podstaw”.

17. Dlaczego zmiany projektowe są wykonywane przez inne biura projektowe, a nie to, w którym powstała dokumentacja?

Odp. 17 Autorka dokumentacji przekazała Gminie Czersk autorskie prawa majątkowe do projektu, w związku z czym nie istniał obowiązek zlecenia jej wykonania projektów zamiennych. Ponadto autorka projektu z uwagi na napięty portfel zamówień oraz krótki okres realizacji zlecenia nie była w stanie zrealizować tego zlecenia w oczekiwanym terminie. Wybór innego biura projektowego był więc konsekwencją stanu prawnego i faktycznego, a nie - jak można by błędnie sugerować - dowolności w doborze wykonawcy.

18. Dlaczego autorka projektu pierwotnego nie wykonywała kolejnych prac projektowych?

Odp. 18 Odpowiedź znajduje się w pkt. 17.

19. Czy i dlaczego autorka projektu pierwotnego przestała pełnić nadzór autorski?

Odp. 19 Autorka dokumentacji przekazała Gminie Czersk autorskie prawa majątkowe do projektu, w związku z czym nie istniał obowiązek dalszego wykonywania przez nią nadzoru autorskiego. Nadzór autorski nie jest bowiem automatycznym „elementem pakietu” dokumentacji projektowej, lecz odrębną funkcją realizowaną na podstawie stosownych ustaleń.

20. Dlaczego nadzór autorski zlecono innemu projektantowi niż autorce kompleksowej dokumentacji. Czy „GreCAD” Pracownia Projektowa mgr inż. Piotr Greinke pełni nadzór autorski nad całą dokumentacją, również tą, której nie jest autorem?

Odp. 20 Odpowiedź znajduje się w pkt. 19

21. Czy - zdaniem Pana Burmistrza – w przypadku wykonywania dokumentacji projektowej dla zadania „Wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku przedszkola i opieki nad dziećmi do lat 3 w Rytle” również doszło do naruszenia zasady oszczędnego oraz efektywnego gospodarowania środkami publicznymi przy finansowaniu ze środków publicznych realizacji inwestycji?

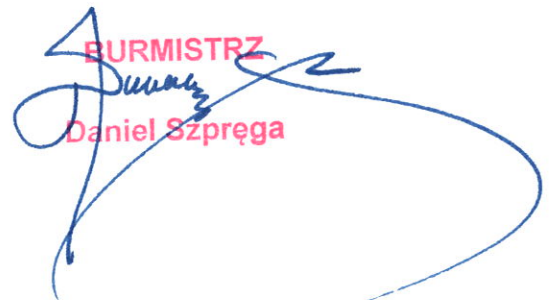
Odp. 21 Wybór wykonawców poszczególnych dokumentacji został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Trudno natomiast odnosić się do pytania opartego na z góry przyjętej tezie, która nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym. Kwestie dotyczące „oszczędności” w realizacji inwestycji były już przedmiotem szerokich analiz i ocen przy okazji innych przedsięwzięć, w tym m.in. budowy Przedszkola w Łęgu, co - jak można przypuszczać - nie wymaga ponownego szczegółowego omawiania.

22. Czy Pan Burmistrz zamierza zlecić panu Tomaszowi Zarembie, audytorowi wewnętrznemu zatrudnionemu w Urzędzie Miejskim w Czersku, przeprowadzenie audytu wewnętrznego dla zadania „Budowa budynku przedszkola i opieki nad dziećmi do lat 3 w Rytlu?”

Odp. 22 *Audytor wewnętrzny działa w oparciu o zatwierdzony plan audytu, który - jak sama nazwa wskazuje - ma charakter planowy, a nie reaktywny wobec pojedynczych zapytań. Po zakończeniu aktualnie realizowanych zadań audytowych możliwe będzie wyznaczenie kolejnych obszarów do analizy, w tym potencjalnie również inwestycji wskazanej w pytaniu. Przypomnę tylko, że audyt obejmuje te obszary, które wynikają z planu i analizy ryzyka, a nie te, które aktualnie stają się przedmiotem pytań. Po uporządkowaniu spraw wymagających zamknięcia z poprzednich okresów, systemowo realizowane będą kolejne audyty, obejmujące również inwestycje bieżącej kadencji - zgodnie z normalną praktyką zarządzania w sektorze publicznym.*

Raz jeszcze podkreślam - zadaniem audytu wewnętrznego jest poprawa funkcjonowania urzędu, zwiększenie przejrzystości działań oraz zapewnienie legalnego, gospodarnego i efektywnego wydatkowania środków publicznych. Ponadto audyt wewnętrzny ściśle powiązany jest z kontrolą zarządczą i stanowi jeden z elementów wspierających kierownika jednostki, czyli Burmistrza. Wnioski wynikające z audytu mają wpływać na minimalizację ryzyk i poprawę działalności urzędu.

Z poważaniem


BURMISTRZ
Daniel Szpręga