

WR.0003.1.2026.208

WPŁYNEŁO
do Rady Miejskiej Łądko-Zdroju
dnia 19.02.2026 r. Łądek

Łądek-Zdrój, 19.02.2026

Szanowny Pan
Krystian Takuridis
Radny Rady Miejskiej
Łądko-Zdroju
za pośrednictwem
Przewodniczącego
Rady Miejskiej Łądko-Zdroju

Odpowiedź na interpelację Radnego

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na interpelację z dnia 9 lutego 2026 r., złożoną na podstawie art. 24 ust. 3–6 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 poz. 1153 t.j.), dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie budynków wielorodzinnych przy ul. Rataja w Łądko-Zdroju, przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Przedmiotowa inwestycja stanowi istotny element polityki mieszkaniowej Gminy i ma na celu zwiększenie dostępności lokali komunalnych dla mieszkańców. Realizacja zadania odbywa się w ramach finansowania zapewnionego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Rządowego Programu Budownictwa Komunalnego, a realizacja inwestycji prowadzona jest zgodnie z warunkami tego programu.

W toku realizacji inwestycji nadrzędnym priorytetem pozostaje zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków, zgodności prowadzonych robót z przepisami prawa budowlanego oraz trwałości przyjętych rozwiązań technicznych. Podejmowane działania ukierunkowane są na prawidłowe i rzetelne wykonanie zadania przy zachowaniu zasad gospodarności i przejrzystości w dysponowaniu środkami publicznymi.

Ad. 1. Jakie są konkretne przyczyny opóźnień w realizacji inwestycji?

Przyczyną opóźnień była konieczność przeprojektowania sposobu fundamentowania dwóch budynków. Pierwotna dokumentacja projektowa zawierała rozwiązania fundamentowe, które okazały się niewystarczające w odniesieniu do rzeczywistych warunków gruntowych oraz ukształtowania terenu.

Projekt przewidywał rozwiązania niedostatecznie zabezpieczające konstrukcję budynków przed możliwością przemieszczeń na skarpie, a także niewłaściwe rozwiązania chroniące przed przemarzaniem i wysadzinowością gruntu pod płytą fundamentową. W konsekwencji konieczne było opracowanie zamiennego projektu technicznego obejmującego nowy sposób posadowienia obiektów.

Ad. 2. Od kiedy wiadomo było o opóźnieniach i dlaczego nie poinformowano wcześniej radnych?

W dniu 24 lipca 2025 r. nastąpiło przekazanie placu budowy Wykonawcy, co zostało potwierdzone protokołem wprowadzenia na teren budowy. Teren inwestycji został ogrodzony, następnie Generalny Wykonawca przystąpił do prac geodezyjnych związanych z wytyczeniem w terenie lokalizacji dwóch budynków.

Na etapie wykonywania pomiarów geodezyjnych pojawiły się pierwsze uwagi dotyczące sposobu posadowienia budynków zaprojektowanych w poprzek znacznego spadku terenu (ul. Rataja). Analiza sytuacji wykazała wątpliwości co do przyjętych rozwiązań fundamentowych w kontekście rzeczywistych warunków terenowych.

Pismem z dnia 31 lipca 2025 r. Generalny Wykonawca oficjalnie zawiadomił Inwestora o problemach związanych z posadowieniem dwóch budynków. Od tego momentu rozpoczęto procedurę opracowania nowej dokumentacji projektowej w zakresie fundamentowania.

Projektant dokonał korekty dokumentacji, sporządzając zamienny projekt techniczny obejmujący nowy sposób fundamentowania obu budynków oraz opracował nowy projekt geotechniczny podłoża gruntowego, w którym określono właściwą kategorię geotechniczną II.

Przepisy ustawy o samorządzie gminnym nie nakładają obowiązku bieżącego informowania Rady o każdym etapie realizacji inwestycji ani o wstępnych wątpliwościach technicznych. Obowiązek udzielenia informacji powstaje w szczególności w związku ze złożeniem interpelacji lub zapytania, co w niniejszej sprawie zostało zrealizowane.

Ad. 3. Który podmiot ponosi odpowiedzialność za opóźnienie (gmina, wykonawca, projektanta, inna instytucja)?

Z przeprowadzonej analizy dokumentacji projektowej oraz przebiegu realizacji inwestycji wynika, że zasadniczą przyczyną opóźnienia była konieczność zmiany rozwiązań projektowych w zakresie posadowienia budynków. Odpowiedzialność za zaistniałą sytuację należy wiązać z etapem opracowania dokumentacji projektowej.

Brak właściwego rozpoznania podłoża gruntowego, przyjęcie nieadekwatnej kategorii geotechnicznej gruntu oraz zaprojektowanie rozwiązań fundamentowych niedostosowanych do rzeczywistych warunków terenowych spowodowały konieczność przeprojektowania sposobu fundamentowania dwóch budynków, co bezpośrednio wpłynęło na przesunięcie harmonogramu realizacji inwestycji.

Ad. 4. Na jakim etapie jest rozpatrywanie przez Starostwo wniosku o pozwolenie na budowę?

Inwestycja posiada ważne i ostateczne pozwolenie na budowę wydane w dniu 18 kwietnia 2025 r. Decyzja ta stanowi podstawę formalnoprawną do realizacji zadania. Dla inwestycji prowadzony jest zarejestrowany dziennik budowy.

Wprowadzone zmiany w dokumentacji zostały zakwalifikowane jako zmiany nieistotne w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, co oznacza, że nie zachodzi konieczność uzyskiwania nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad. 5. Jaki jest aktualny harmonogram realizacji budowy obu bloków?

W dniu 16 lutego 2026 r. inspektor nadzoru inwestorskiego otrzymał drugą, poprawioną wersję dokumentacji pn. „Projekt geotechniczny podłoża gruntowego”, stanowiącą podstawę do wdrożenia zmienionych rozwiązań w zakresie posadowienia budynków.

W związku z wprowadzonymi zmianami technicznymi konieczne jest dostosowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz harmonogramu robót do nowego zakresu prac, obejmującego m.in. zwiększony zakres robót fundamentowych, wykonanie dodatkowych pali oraz ścian oporowych. Aktualnie przygotowywane jest wystąpienie do Wykonawcy o przedłożenie zaktualizowanego harmonogramu realizacji inwestycji, uwzględniającego roboty nowe, dodatkowe i zamienne wynikające ze zmiany dokumentacji projektowej

Po przedłożeniu harmonogramu przez Wykonawcę zostanie on poddany weryfikacji przez inspektora nadzoru inwestorskiego pod kątem realności przyjętych terminów, ciągłości technologicznej robót oraz zgodności z warunkami umowy. Dopiero po zatwierdzeniu zaktualizowanego harmonogramu możliwe będzie jednoznaczne określenie dalszych etapów realizacji inwestycji oraz ich przewidywanych terminów.

Celem prowadzonych działań jest ustabilizowanie procesu realizacyjnego oraz zapewnienie bezpiecznego i technologicznie prawidłowego wykonania robót budowlanych.

Ad. 6. Jaki jest nowy, realny termin zakończenia inwestycji?

Nowy termin zakończenia inwestycji będzie możliwy do jednoznacznego określenia po otrzymaniu i zatwierdzeniu przez Zamawiającego zaktualizowanego harmonogramu realizacji robót, który Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć w związku ze zmianą dokumentacji projektowej.

Zaktualizowany harmonogram będzie obejmował roboty nowe, dodatkowe i zamienne wynikające ze zmiany sposobu fundamentowania budynków, w szczególności zwiększony zakres prac palowych oraz wykonanie nowych elementów konstrukcyjnych. Harmonogram zostanie poddany weryfikacji przez inspektora nadzoru inwestorskiego pod kątem realności przyjętych terminów, zachowania ciągłości technologicznej robót oraz zgodności z postanowieniami umowy.

Zgodnie z umową czas realizacji dwóch obiektów został określony na 8 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych. Ostateczny termin zakończenia inwestycji zostanie wskazany po zatwierdzeniu zaktualizowanego harmonogramu.

Ad. 7. Czy istnieje ryzyko kolejnych opóźnień? Jeśli tak – z jakiego powodu?

Przy realizacji inwestycji o takiej skali i stopniu złożoności technicznej, prowadzonej w wymagających warunkach terenowych, zawsze istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia czynników mogących oddziaływać na harmonogram robót, w szczególności związanych z warunkami gruntowymi, technologią wykonania robót konstrukcyjnych oraz warunkami atmosferycznymi.

W celu ograniczenia tego ryzyka wprowadzono kompleksowe zmiany projektowe obejmujące docelowe rozwiązania konstrukcyjne w zakresie posadowienia budynków. Jednocześnie proces realizacji inwestycji podlega bieżącej koordynacji z udziałem projektanta, inspektora nadzoru oraz wykonawcy, a harmonogram robót jest aktualizowany i weryfikowany w sposób zapewniający ciągłość technologiczną i właściwą organizację prac. Podejmowane działania mają na celu minimalizowanie ryzyka dalszych przesunięć terminowych oraz zapewnienie bezpiecznego i prawidłowego wykonania inwestycji.

Ad. 8. Jakie konkretne zmiany zostały wprowadzone do projektu w porównaniu do pierwotnej dokumentacji?

Zmiany wprowadzone zamiennym projektem technicznym dotyczą sposobu posadowienia i fundamentowania dwóch budynków. Zakres opracowania obejmuje całkowitą zmianę przyjętej wcześniej koncepcji fundamentowania oraz wprowadzenie

szeregu dodatkowych rozwiązań technicznych dostosowanych do rzeczywistych warunków gruntowo-terenowych:

- ilość pali gruntowych CFA wzrosła z 22 sztuk fi 400 mm, na 108 szt. fi 600 mm (łączna ilość na budynku A i B). Pale zaprojektowano w odstępach, aby nie gromadziły wody,
- pale gruntowe CFA zaprojektowano również na budynku A, w projekcie pierwotnym budynek A nie miał palowania,
- dla budynku A i B zaprojektowano nowe żelbetowe ściany oporowe, o wysokości 3,75 m, zabezpieczające wymieniony grunt przed przemarzaniem i przemieszczaniem spod płyty fundamentowej,
- doprojektowano nowe rozwiązania związane z zabezpieczeniem płyty fundamentowej przed przemarzaniem – fartuch termoizolacyjny,
- zaprojektowano na nowych ścianach oporowych typ „L” izolację przeciwwodną i termiczną,
- na poziomie przemarzania gruntu zaprojektowano matę separacyjno drenażową, z włókniny i dwóch warstw tłuczni,
- doprojektowano nawierzchnie z kostki betonowej, z uwagi na nowe ściany oporowe,
- dokonano drobnych korekt lokalizacji zewnętrznych schodów, wzdłuż elewacji frontowej, z uwagi na nowe ściany oporowe,

Wprowadzone zmiany projektant uznał jako zmiany nieistotne.

Ad. 9. Czy wprowadzone zmiany spowodowały wzrost kosztów inwestycji?

Zmiana sposobu fundamentowania budynków oraz wprowadzenie dodatkowych rozwiązań konstrukcyjnych spowodowały wzrost kosztów realizacji inwestycji. Rozszerzony zakres prac obejmuje m.in. zwiększoną liczbę pali fundamentowych, wykonanie nowych ścian oporowych oraz dodatkowe zabezpieczenia konstrukcyjne i izolacyjne, które nie były przewidziane w pierwotnej dokumentacji projektowej.

Inspektor nadzoru inwestorskiego, po analizie i weryfikacji przedłożonych przez Wykonawcę kosztorysów robót nowych, dodatkowych i zamiennych, oszacował ich wartość na kwotę 2 436 648,45 zł netto (2 682 117,82 zł brutto).

Ad. 10. Jaki był pierwotny koszt inwestycji, a jaki jest aktualny koszt po zmianach?

Koszt realizacji zadania, wynikający z przeprowadzonego postępowania przetargowego i zawartej umowy z Wykonawcą, wynosił 17 478 940,81 zł brutto.

W związku z wprowadzeniem robót nowych, dodatkowych i zamiennych, związanych przede wszystkim ze zmianą sposobu fundamentowania budynków, przewidywany koszt inwestycji ulegnie zwiększeniu. Na obecnym etapie ostateczna wartość zadania nie jest jeszcze możliwa do jednoznacznego określenia, ponieważ pozostaje uzależniona od zatwierdzenia zakresu robót dodatkowych oraz ich rozliczenia zgodnie z postanowieniami umowy.

Ponadto końcowa kwota może uwzględniać mechanizm waloryzacji wynagrodzenia, jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w umowie.

Ad. 11. Czy gmina planuje dodatkowe wydatki z budżetu na ten cel?

Na obecnym etapie nie przewiduje się zwiększenia środków z budżetu gminy ponad kwoty zabezpieczone na realizację zadania. Całość inwestycji finansowana jest ze środków pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Ewentualne opracowania eksperckie, w tym ekspertyzy techniczne związane ze zmianą rozwiązań projektowych, realizowane są zgodnie z obowiązującymi zasadami rozliczania środków publicznych.

Z wyrazami szacunku,

Z upoważnienia Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA
ŁĄDKA-ZDRÓJU

Kazimierz Szkudlarek