

Łądek-Zdrój, 05.05.2026

WPŁYNEŁO
do Rady Miejskiej Łądeka-Zdroju
dnia 05.05.2026 Piku

Szanowny Pan
Sebastian Łukasiewicz
Przewodniczący
Rady Miejskiej Łądeka-Zdroju

Odpowiedź na interpelację Radnego

Szanowny Panie Przewodniczący, w odpowiedzi na interpelację z dnia 21 kwietnia 2026 r., złożoną na podstawie art. 24 ust. 3–6 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025 poz. 1153 t.j.) przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Ad. 1. Czy termin wykonania dokumentacji projektowej (4 miesiące od podpisania umowy) został dotrzymany?

Termin nie został dotrzymany, jednak należy sprostować ramy czasowe inwestycji, które uległy przesunięciu już na etapie wyboru wykonawcy. Choć postępowanie przetargowe rozstrzygnięto we wrześniu 2025 r., to faktyczne podpisanie umowy z wyłonionym wykonawcą (AWM Budownictwo S.A.) nastąpiło dopiero 5 grudnia 2025 r.

Przyczyny na etapie procedury przetargowej (przesunięcie rozpoczęcia prac): Podpisanie umowy uległo przesunięciu o 3 miesiące z powodu odwołania złożonego przez firmę WASAMA Sp. z o.o. do Krajowej Izby Odwoławczej (KIO). Sędzia KIO odrzucił wszystkie argumenty podniesione przez odwołującą się firmę, potwierdzając prawidłowość działań Gminy, jednak procedura ta w sposób niezależny od Zamawiającego wstrzymała możliwość zawarcia umowy do grudnia 2025 r.. Biorąc pod uwagę termin 4 miesiące od daty podpisania umowy, termin wykonania dokumentacji upływał 5 kwietnia 2026 r..

Ad. 2. Jeżeli nie – jakie są przyczyny opóźnienia? Czy podjęto działania w celu ograniczenia opóźnień?

Opóźnienie na etapie projektowym wynika z obiektywnych okoliczności merytorycznych, niezależnych od Zamawiającego:

- **Systemowy spór kompetencyjny i merytoryczny między projektantami:** Głównym powodem impasu jest spór między autorem pierwotnego Projektu Budowlanego (PB) a Wykonawcą opracowującym

Projekt Wykonawczy (PW). Sytuację tę potęguje fakt, że przepisy Prawa budowlanego nie precyzują jednoznacznie szczegółowego zakresu Projektu Wykonawczego, co pozwala obu stronom na wzajemne przierzucanie się odpowiedzialnością.

Przykłady sporu:

- A) Projektant PW zgłosił zastrzeżenie, że przewidziane w projekcie PB współwystępowanie miedzi oraz blachy tytan-cynk jest błędem technologicznym. Może to doprowadzić do powstania **ogniwa galwanicznego** i w konsekwencji do korozji poszycia. Rozstrzygnięcie tej kwestii jest niezbędne, aby uniknąć wad technicznych obiektu.
 - B) Kolejnym przykładem sporu jest odmienne podejście projektantów do szczegółowości dokumentacji w zakresie techniki grzewczej. Projektant dokumentacji wykonawczej (PW) stoi na stanowisku, że dobór konkretnych mocy poszczególnych grzejników powinien zostać dokonany już na etapie Projektu Budowlanego (PB) jako element założeń systemowych. Z kolei autor projektu PB argumentuje, że parametry te stanowią element uszczegółowienia rozwiązań, który powinien zostać wypracowany dopiero na etapie Projektu Wykonawczego (moc i model grzejnika).
- **Niezgodność trybu pracy organu konserwatorskiego (WUOZ) z wydaną decyzją:** Kluczową przyczyną spowolnienia prac projektowych nad PW jest zmiana sposobu procedowania przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, która jest sprzeczna z zapisami posiadanej przez Gminę decyzji nr 263/2025.
 - **Niedotrzymanie "metody komisji":** Wspomniana decyzja konserwatorska opiera się na tzw. „metodzie komisji konserwatorskich”. Zgodnie z jej założeniami, proces decyzyjny powinien odbywać się podczas wspólnych posiedzeń, gdzie projektant przedstawia rozwiązania, następuje dyskusja, a Pani Konserwator na bieżąco zgłasza uwagi lub akceptuje propozycje. Taki tryb miał gwarantować sprawność i szybkość uzgodnień.
 - **Przewlekłość proceduralna:** Działając zgodnie z tą procedurą, w dniu **5.03.2026** r. zwołano komisję konserwatorską. Niestety, wbrew zapisom decyzji, organ nie podjął wówczas żadnych wiążących decyzji, żądając dostarczenia dokumentacji w formie papierowej. Mimo niezwłocznego dostarczenia dokumentów (**9.03.2026** r.), stanowisko WUOZ wpłynęło do Gminy dopiero **17.04.2026** r.

- **Skutki:** Gdyby organ trzymał się wyznaczonego w decyzji trybu „dyskusja-akceptacja podczas komisji”, etap ten zakończyłby się na początku marca. Odstąpienie od tej metody przez WUOZ wygenerowało ponad półtora miesiąca zwłoki, co bezpośrednio uniemożliwiło terminowe zakończenie dokumentacji wykonawczej.
- **Nażożenie nowych obowiązków (badania stratygraficzne):** Niezależnie od powyższego, organ konserwatorski sformułował nowe wymagania w postaci badań stratygraficznych, które nie były ujęte w pierwotnych uwarunkowaniach. Ich realizacja jest obecnie niezbędnym, nowym elementem procesu, bez którego nie jest możliwe uzyskanie ostatecznych zatwierdzeń architektonicznych.

Podjęto starania o przywrócenie sprawności procedowania poprzez spotkani w trybie komisji, co pozwoli uniknąć dalszej, biurokratycznej wymiany korespondencji i przyspieszy. Żeby przyspieszyć cały proces przedstawiciele inwestora oraz generalnego wykonawcy umówili się w siedzibie WUOZ w Wałbrzychu w dniu 29.04.2026

Ad. 3. Czy termin realizacji robót budowlanych (10 miesięcy) jest obecnie zagrożony?

Tak, pierwotny termin realizacji robót budowlanych jest obecnie realnie zagrożony. Sytuacja ta jest bezpośrednią konsekwencją opisanych w punkcie 2 obiektywnych trudności na etapie projektowym oraz proceduralnym

Ad. 4 i 5. Kiedy Gmina wystąpiła o przedłużenie terminu wykorzystania środków unijnych oraz na jaki okres wnioskowano wydłużenie?

W oficjalnym wniosku złożonym do Departamentu Funduszy Europejskich w dniu 21 kwietnia 2026 r., Gmina wystąpiła o przesunięcie terminu zakończenia realizacji projektu oraz okresu kwalifikowalności wydatków do dnia 31 grudnia 2027 r. Przyjęcie takiego horyzontu czasowego wynika z przyjętej strategii ochrony interesu publicznego oraz konieczności zapewnienia pełnego bezpieczeństwa finansowego inwestycji. Termin ten uwzględnia nie tylko czas niezbędny na zakończenie Etapu I (Dach) przez obecnego Wykonawcę do końca 2026 roku, ale przede wszystkim pozwala na rzetelne przygotowanie i realizację pozostałego zakresu prac, w tym głębokiej termomodernizacji. Gmina planuje ogłoszenie przetargu na te roboty jeszcze w 2026 roku, jednak nastąpi to niezwłocznie po otrzymaniu i zatwierdzeniu kompletnego Projektu Wykonawczego. Wybranie takiej ścieżki proceduralnej jest kluczowe, ponieważ ogłoszenie przetargu bez szczegółowo zaprojektowanych rozwiązań naraziłoby budżet Gminy na niekontrolowaną listę robót dodatkowych oraz roszczenia finansowe, co przy tej skali obiektu zabytkowego generowałoby ogromne ryzyko finansowe. Wyznaczona data 31 grudnia 2027 r. stanowi zatem realny termin, który

domyka cały proces inwestycyjny, wliczając w to odbiory techniczne, procedury uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie oraz finalne, bezpieczne rozliczenie dotacji unijnej.

Ad. 6. Czy w ocenie Burmistrza obecny stan realizacji inwestycji pozwala na dotrzymanie tych terminów?

Biorąc pod uwagę rzetelną analizę faktów, uważam, że dotrzymanie pierwotnego terminu zakończenia i rozliczenia inwestycji, wyznaczonego na dzień **1 października 2026 r.**, stało się obiektywnie niemożliwe z przyczyn całkowicie niezależnych od Gminy. Najważniejszym dowodem na to jest fakt, że choć formalny okres kwalifikowalności wydatków rozpoczął się 19 maja 2025 r., to **umowa o dofinansowanie projektu została podpisana dopiero 23 lutego 2026 r.** Sytuacja ta spowodowała, że od momentu ostatecznego sformalizowania zabezpieczenia środków unijnych do narzuconego terminu rozliczenia całości zadania pozostało zaledwie około 7 miesięcy. Jest to czas skrajnie niewystarczający na realizację pełnego procesu inwestycyjnego w obiekcie o takim stopniu skomplikowania i rygorach konserwatorskich, szczególnie w obliczu następujących przeszkód zewnętrznych.

Ad. 7. Na jakie etapy realizacji inwestycji Gmina posiada pozwolenie na budowę?

Gmina Łądek-Zdrój posiada prawomocne pozwolenie na budowę obejmujące **pełny zakres inwestycji**. Dokumentacja ta opiera się na pierwotnej decyzji nr **10/IX/B/2017** z dnia **30.03.2017 r.** oraz na późniejszym zamiennym pozwoleniu na budowę nr **19/IX/B/2025** z dnia **29.04.2025 r.**

Ad. 8. Czy uzyskano wszystkie wymagane uzgodnienia (np. sanepid, PSP)?

Projekt budowlany posiada wszelkie uzgodnienia i opinie wymagane przepisami prawa, niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę.

Ad. 9. Czy w okresie zimowym 2025/2026 prowadzono prace instalacyjne wewnątrz budynku?

W okresie zimowym 2025/2026 nie prowadzono prac instalacyjnych wewnątrz obiektu. Rozpoczęcie robót w tym zakresie nie było możliwe, ponieważ Gmina nie posiadała w tym czasie ani formalnie zabezpieczonego finansowania (umowę o dofinansowanie podpisano dopiero 23.02.2026 r.), ani opracowanej dokumentacji wykonawczej, która jest niezbędną podstawą do ogłoszenia postępowania przetargowego. Należy podkreślić, że ogłaszanie postępowania przetargowego w momencie braku kompletnej dokumentacji z wysokim prawdopodobieństwem (sięgającym 90%) skutkowałoby wystąpieniem licznych robót dodatkowych, co naraziłoby budżet Gminy na znaczne i nieprzewidziane wydatki.

Ad. 10. Czy przewiduje się zmiany zakresu inwestycji?

Tak, Gmina bierze pod uwagę zmianę strategii finansowania i zakresu inwestycji w przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku o wydłużenie terminu rozliczenia środków unijnych. W sytuacji braku zgody na aneksowanie umowy o dofinansowanie, Gmina rozważa rezygnację z dotacji i zwrot przyznanych środków, aby uniknąć ryzyka związanego z niedotrzymaniem nierealnych terminów narzuconych przez instytucję finansującą. W takim scenariuszu zadanie zostanie zrealizowane ze środków własnych Gminy, co jednak wymusi okrojenie zakresu prac wyłącznie do robót kluczowych dla zabezpieczenia substancji zabytkowej obiektu. W ramach środków własnych wykonany zostałby wówczas Etap I, czyli remont dachu, oraz prace zewnętrzne obejmujące odnowienie elewacji i wymianę stolarki zewnętrznej. Pozwoli to na skuteczne zabezpieczenie budynku przed degradacją, przy jednoczesnym uwolnieniu Gminy od rygorów czasowych, których dotrzymanie – z przyczyn opisanych w punkcie 6 – jest obiektywnie niemożliwe.

Ad. 11. Ile czasu w ocenie Gminy jest niezbędne na odbiory techniczne, decyzje i rozliczenie wniosku o płatność?

Czas trwania procedur odbiorowych oraz końcowego rozliczenia inwestycji jest każdorazowo uzależniony od terminów administracyjnych organów zewnętrznych oraz sprawności procedur w instytucjach finansujących, co uniemożliwia wskazanie jednej, sztywnej ramy czasowej.

Z wyrazami szacunku,

ZASTĘPCA BURMISTRZA
ŁĄDEK-ZDRÓJU

Kazimierz Szkudlarek



