

Lubawka, dnia 25.09.2025 r.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lubawce**

**Wyjaśnienia w sprawie zmiany umowy na remont budynku Ratusza z uwagi na dodatkowe
roboty budowlane**

§ 10 ust.1 pkt 1.2 umowy na remont i przebudowę części pomieszczeń zabytkowego budynku Ratusza w Lubawce z funkcją dostosowania obiektu dla osób niepełnosprawnych dopuszcza zmianę umowy, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z okoliczności wymienionych w art. 455 ust.1 pkt 2) do 4) oraz ust.2 ustawy prawo zamówień publicznych.(p.z.p)

Zmiana umowy nastąpi w oparciu o art. 455 ust. Pkt 4) ustawy p.z.p., zgodnie z którym dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jeżeli konieczność zmiany umowy, w tym w szczególności zmiany wysokości ceny, spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.

Niemożliwe do przewidzenia okoliczności są to takie okoliczności, których pomimo starannego przygotowania pierwotnego postępowania o udzielenie zamówienia, nie można było przewidzieć z uwzględnieniem charakteru projektu objętego postępowaniem.

Zamawiający przeprowadził inwentaryzację budynku i koniecznych robót, sporządził odpowiednie projekty techniczne, uzyskał pozwolenie od konserwatora zabytków oraz pozwolenie na budowę. Pierwotne postępowanie zakładało remont fragmentu dachu budynku. Na etapie pierwotnego postępowania zamawiający nie zaistniały przesłanki, które wskazywałyby na konieczność wymiany pokrycia dachowego na całej powierzchni dachu.

Po zdjęciu części dachu przewidzianej w pierwotnym postępowaniu do wymiany okazało się, że rzeczywisty stan techniczny powierzchni dachu wymaga wymiany całej jego powierzchni.

W myśl art. 455 ust.4 ustawy p.z.p. jeżeli umowa zawiera postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości ceny, dopuszczalną wartość zmiany ceny, o której mowa w art. 455 ust.1 pkt 4) – czyli w oparciu o podstawę prawną według której nastąpi zmiana umowy - ustala się w oparciu o zmienioną cenę. Pierwotna wartość umowy opiewała na kwotę 3.086.070,00 zł. Zwiększenie wartości umowy wynosić będzie kwotę 406.264,77 zł. Na kwotę 406.264,77 zł składa się kwota 133.727,77 zł zwiększenia wkładu własnego gminy i kwota 372.537,00 zł niewykorzystanych środków z przyznanej przez BGK promesy.

Wartość robót dodatkowych nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy i zostaną one sfinansowane ze środków przyznanych przez BGK.

Tym samym została spełniona przesłanka pozwalająca na zmianę umowy w oparciu o art. 455 ust. 1 pkt 4) ustawy p.z.p.

RADCA PRAWNY


mgr Beata Wróblewska
WI/JG/248