

**UCHWAŁA NR 82/274/25**  
**ZARZĄDU POWIATU KARKONOSKIEGO**

z dnia 21 marca 2025 r.

**w sprawie akceptacji treści aneksu do Umowy Nr 138/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r.  
na realizację zadania pn. „Remont z przebudową budynku Zameczek Domu Pomocy Społecznej  
w Sosnówce”**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. *o samorządzie powiatowym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 z późn. zm.) oraz art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), Zarząd Powiatu Karkonoskiego uchwala, co następuje:

**§ 1.** Akceptuje się aneks do Umowy Nr 138/2024 zawartej w dniu 2 sierpnia 2024 r. pomiędzy Powiatem Karkonoskim a BRW INSTALACJE Sp. z o. o. z siedzibą: ul. Długa 23c, 58-521 Jeżów Sudecki na realizację zadania pn. „Remont z przebudową budynku Zameczek Domu Pomocy Społecznej w Sosnówce”.

**§ 2.** Upoważnia się Starostę Karkonoskiego i Wicestarostę Karkonoskiego do podpisania aneksu do przedmiotowej umowy.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Staroście Karkonoskiemu.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Starosta Karkonoski

Wicestarosta Karkonoski

**Krzysztof Wiśniewski**

**Mirosław Górecki**

Członek Zarządu Powiatu

**Sławomir Celt**

**Aneks do Umowy Nr 138/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r.**

zawarty w dniu ..... marca 2025 r. pomiędzy:

Powiatem Karkonoskim z siedzibą władz w Jeleniej Górze przy ul. Kochanowskiego 10, 58-500 Jelenia Góra, posiadającym NIP 6112503548, REGON 230821492, zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM, reprezentowanym przez:

1. Krzysztofa Wiśniewskiego – Starostę Karkonoskiego,
2. Mirosława Góreckiego – Wicestarostę Karkonoskiego,

przy kontrasygnacie Małgorzaty Jarosz-Nowosielskiej – Skarbnika Powiatu Karkonoskiego,

a BRW INSTALACJE Sp. z o. o. z siedzibą: ul. Długa 23c, 58-521 Jeżów Sudecki, zarejestrowanym pod nr KRS 0000472752, posiadającym NIP 6112729695, REGON 022094432, zwanym dalej WYKONAWCĄ, reprezentowanym przez:

Rafała Nosala – Prezesa Zarządu,  
razem zwanymi dalej „Stronami”.

**§ 1**

1. Strony zgodnie oświadczają, że:

1) Po rozpoczęciu robót stanowiących przedmiot Umowy Nr 138/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r., Komisja złożona z przedstawicieli Inwestora, inspektorów nadzoru inwestorskiego branży konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej i elektrycznej, WYKONAWCY, kierownika robót oraz projektanta, stwierdziła konieczność realizacji robót dodatkowych nieobjętych dokumentacją projektową, których wykonanie jest niezbędne w celu dalszego, prawidłowego i zgodnego ze sztuką budowlaną prowadzenia inwestycji.

2) Nieprzewidziane w dokumentacji projektowej prace, o których mowa w pkt 1, dotyczą:

a) usunięcia zawilgocenia ścian wewnętrznych i zewnętrznych w budynku, w tym wykonania iniekcji murów w celu zatrzymania wilgoci oraz zapobieżenia pojawieniu się grzybów wewnątrz obiektu;

b) usunięcia obecnej warstwy wylewki w przyziemiu z powodu braku izolacji termicznej i przeciwwilgociowej, w celu uniknięcia pojawienia się grzybów, w tym pleśni, oraz rozwarstwiania się od podłoża zamontowanych wykładzin i płytek;

c) wykonania zbrojenia stropu nad piwnicą z uwagi na to, że po dokonaniu odkrywek stwierdzono krytyczny stan stropu, grożący zawaleniem, co naraża na niebezpieczeństwo użytkowników obiektu;

d) wymurowania nowych ścianek działowych, w związku z tym, że po skuciu tynku WYKONAWCA stwierdził zły stan techniczny, uniemożliwiający zagwarantowanie, że ścianki nie będą pękać i stwarzać zagrożenia w przypadku ich pozostawienia w obecnym stanie, tj. bez wzmocnienia;

e) wykonania drenażu wokół budynku, z uwagi na stwierdzone przenikanie wód powierzchniowych i gruntowych przez fundamenty i ściany budynku, powodujące zawilgocenie obiektu, prowadzące do osłabienia konstrukcji i izolacji fundamentów oraz powstania grzybów;

f) wyburzenia wiatrołapu, w związku ze stwierdzeniem, iż nie jest on posadowiony na fundamencie, a jego konstrukcja i stan są niestabilne i utrudniają dostęp do budynku i realizację robót przeciwwilgociowych oraz związanych z drenażem głównej części budynku;

g) wykonania instalacji elektrycznej oraz przeniesienia oświetlenia awaryjnego i czujników dymu na nowy sufit na parterze i 1 piętrze budynku – z uwagi na to, że wykonanie tych prac w ramach odrębnie realizowanego Etapu II robót, czyli po zabudowaniu sufitów oraz ich wykończeniu w ramach obecnej umowy, spowodowałoby, że w kolejnym etapie wykonane już prace trzeba będzie zniszczyć i wykonać na nowo, co byłoby działaniem nieuzasadnionym ekonomicznie;

h) ocieplenia poddasza – w celu niedopuszczenia do powstania uszkodzeń w pracach zrealizowanych przez WYKONAWCĘ w ramach zawartej umowy, co nastąpi w przypadku wdrożenia planowanego do wykonania w kolejnym etapie ocieplenia poddasza, mającego na celu wyeliminowanie straty ciepła i ponoszenia zwiększonych kosztów na ogrzewanie oraz zapewnienie zgodności z mającymi wejść w życie przepisami związanymi z zeroemisyjnością budynków.

3) Strony zgodnie stwierdziły, że roboty dodatkowe stały się konieczne do wykonania m.in. w związku z wystąpieniem we wrześniu 2024 roku nawałnych opadów deszczu, co skutkowało naporem wód powierzchniowych i gruntowych. W wyniku powyższego fundamenty i ściany przebudowywanego budynku zostały zawiłgocone w takim stopniu, że niemożliwym stało się ich naprawienie w inny sposób, niż poprzez zabicie tynków i umocnienie oraz wykonanie drenażu wokół budynku. Ponadto uznano, że część prac, jakie planowane są do wykonania w przyszłości, w tym w ramach Etapu II prac (odrębnego zadania), winny zostać wykonane w ramach obecnego etapu robót, ponieważ ich realizacja po zakończeniu umowy skutkować będzie zniszczeniem i koniecznością ponownego wykonania poszczególnych elementów zadania. Powyższe rozwiązanie jest zgodne z przewidzianą w § 17 ust. 3 pkt 2 umowy możliwością realizacji przez WYKONAWCĘ robót dodatkowych, w przypadku gdy wykonanie robót dodatkowych na etapie realizacji przedmiotu umowy będzie bardziej optymalne, niż realizacja robót dodatkowych po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy, w szczególności gdy realizacja robót dodatkowych wpłynie na optymalizację kosztów utrzymania przedmiotu umowy.

4) W wyniku ustaleń Komisji podpisany został protokół konieczności nr 01/10/24 z dnia 24.10.2024 r., w którym określony został zakres dodatkowych robót budowlanych, koniecznych do wykonania w celu prawidłowego i ekonomicznego przeprowadzenia przebudowy. Zasadność prac wskazanych w protokole konieczności została potwierdzona przez projektanta w piśmie z dnia 31.10.2024 r., w którym podniesiono, że okoliczności związanych z ujawnieniem potrzeby realizacji dodatkowych prac, obejmujących w szczególności wykonanie izolacji cieplnych, prac przeciwwilgociowych oraz drenażu wokół budynku, nie można było przewidzieć na etapie sporządzenia dokumentacji projektowej.

5) Zgodnie z treścią sporządzonego przez WYKONAWCĘ i zatwierdzonego przez Inwestora kosztorysu robót, stanowiącego załącznik do protokołu konieczności, o którym mowa w pkt 4, Strony zgodnie stwierdziły, że wykonanie robót dodatkowych, które stały się niezbędne do prawidłowej realizacji inwestycji oraz zwiększają jej zakres, wymaga zwiększenia wynagrodzenia WYKONAWCY o kwotę: 407 413,42 zł (netto), tj. 440 006,49 zł (brutto), przy zastosowaniu 8-procentowej stawki podatku od towarów i usług VAT w kwocie: 32 593,07 zł.

6) W związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w pkt 1, Strony zgodnie stwierdziły, że na etapie prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia, a także na etapie zawierania umowy, nie można było przewidzieć wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej, a także uznali konieczność zwiększenia zakresu prac niezbędnych do prawidłowej realizacji robót podstawowych oraz podwyższenia wynagrodzenia Wykonawcy o kwotę, o której mowa w pkt 5.

2. Zgodnie z przepisem art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, 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.

Zwiększenie zakresu robót wynika z konieczności usunięcia zawilgocenia budynku w związku z wystąpieniem nawalnych opadów deszczu we wrześniu 2024 r., czego ZAMAWIAJĄCY nie mógł przewidzieć przed zawarciem umowy, a także ma na celu uniknięcie zniszczenia wykonanych elementów robót i ich odtworzenia w ramach planowanego w przyszłości zamówienia na wykonanie instalacji elektrycznych oraz ocieplenie poddasza. Ponadto przedmiotowa zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy, tj. odpowiada założeniom przyjętym na etapie prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia, a jej celem w dalszym ciągu jest remont z przebudową budynku „Zameczek” Domu Pomocy Społecznej w Sosnowce. Natomiast wzrost wynagrodzenia WYKONAWCY wprowadzany niniejszym aneksem nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.

## § 2

Na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp oraz § 17 ust. 3 pkt 2 Umowy Nr 138/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r. na realizację zadania pn. „Remont z przebudową budynku *Zameczek* Domu Pomocy Społecznej w Sosnowce”, w Umowie wprowadza się następujące zmiany:

1) zmienia się brzmienie § 11 ust. 1 na następujące:

„1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe dla WYKONAWCY – zgodnie z ofertą – w wysokości: 3 150 811,49 zł brutto (*słownie: trzy miliony sto pięćdziesiąt tysięcy osiemset jedenaście złotych 49/100*), w tym:

1) prace ogólnobudowlane – w wysokości: 1 024 400,00 zł (brutto), w tym stawka podatku od towarów i usług VAT w wysokości: 8%;

2) instalacje sanitarne – w wysokości: 876 400,00 zł (brutto), w tym stawka podatku od towarów i usług VAT w wysokości: 8%;

3) instalacje elektryczne – w wysokości: 267 280,00 zł (brutto), w tym stawka podatku od towarów i usług VAT w wysokości: 8%;

4) wyposażenie pomieszczeń (meble i urządzenia) – w wysokości: 533 500,00 zł (brutto), w tym stawka podatku od towarów i usług VAT w wysokości: 23%;

5) tablica informacyjna (wykonanie, dostawa i montaż) – w wysokości: 9 225,00 zł (brutto), w tym stawka podatku od towarów i usług VAT w wysokości: 23%;

6) roboty dodatkowe na podstawie protokołu konieczności nr 01/10/24 z dnia 24.10.2024 r. oraz kosztorysu ofertowego z dnia 18.11.2024 r. – 440 006,49 zł (brutto), w tym stawka podatku od towarów i usług VAT w wysokości: 8%.”;

2) zmienia się brzmienie § 11 ust. 2 na następujące:

„2. Wartość brutto, o której mowa w ust. 1, obejmuje:

1) udział własny ZAMAWIAJĄCEGO w finansowaniu inwestycji w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Programu Inwestycji Strategicznych – w wysokości: 1 150 811,49 zł;

2) środki z dofinansowania z Rządowego Funduszu Polski Ład: Programu Inwestycji Strategicznych (kwota promesy) – w wysokości: 2 000 000,00 zł.”;

3) zmienia się brzmienie § 11 ust. 8 na następujące:

„8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, płatne będzie na podstawie faktur częściowych i końcowej, w następujący sposób:

1) Etap 1 – płatności częściowe za prace wykonane zgodnie z *harmonogramem rzeczowo-finansowym robót*, w wysokości nieprzekraczającej kwoty: 1 150 811,49 zł brutto (udział własny ZAMAWIAJĄCEGO);

2) Etap 2 – płatności częściowe za prace wykonane zgodnie z *harmonogramem rzeczowo-finansowym robót*, w wysokości: 1 000 000,00 zł brutto (50% dofinansowania, o którym mowa w ust. 2 pkt 2). W celu uniknięcia wątpliwości ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że uruchomienie płatności z Programu, w ramach Etapu 2, będzie możliwe wyłącznie w przypadku osiągnięcia przez WYKONAWCĘ stanu zaawansowania rzeczowo-finansowego wynoszącego nie mniej niż 50% realizacji inwestycji;

3) Etap 3 – płatność końcowa – rozliczenie inwestycji zgodnie z *harmonogramem rzeczowo-finansowym robót*, w wysokości stanowiącej różnicę między całkowitą wysokością wynagrodzenia należnego WYKONAWCY z tytułu należytego wykonania przedmiotu umowy, a wysokością wynagrodzenia już wypłaconego w ramach Etapu 1 i Etapu 2 płatności.”.

### § 3

1. Pozostałe postanowienia Umowy Nr 138/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r. pozostają bez zmian. W szczególności, w celu uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że zmiany umowy nie wpływają na sposób odbioru przedmiotu umowy.

2. Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.

3. Aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy egzemplarze dla ZAMAWIAJĄCEGO, jeden egzemplarz dla WYKONAWCY.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

## UZASADNIENIE

Po rozpoczęciu robót stanowiących przedmiot Umowy Nr 138/2024 z dnia 2 sierpnia 2024 r., polegającej na „Remoncie z przebudową budynku Zameczek Domu Pomocy Społecznej w Sosnówce”, Komisja złożona z przedstawicieli Inwestora, inspektorów nadzoru inwestorskiego branży konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej i elektrycznej, Wykonawcy, kierownika robót oraz projektanta, stwierdziła konieczność realizacji robót dodatkowych nieobjętych dokumentacją projektową, których wykonanie jest niezbędne w celu dalszego, prawidłowego i zgodnego ze sztuką budowlaną prowadzenia inwestycji.

Nieprzewidziane w dokumentacji projektowej prace dotyczą:

- 1) usunięcia zawilgocenia ścian wewnętrznych i zewnętrznych w budynku, w tym wykonanie iniekcji murów w celu zatrzymania wilgoci oraz zapobieżenia pojawieniu się grzybów wewnątrz obiektu;
- 2) usunięcia obecnej warstwy wylewki w przyziemiu z powodu braku izolacji termicznej i przeciwwilgociowej, w celu uniknięcia pojawienia się grzybów, w tym pleśni, oraz rozwarstwiania się od podłoża zamontowanych wykładzin i płytek;
- 3) wykonania zbrojenia stropu nad piwnicą z uwagi na to, że po dokonaniu odkrywek stwierdzono krytyczny stan stropu, grożący zawaleniem, co naraża na niebezpieczeństwo użytkowników obiektu;
- 4) wymurowania nowych ścianek działowych, w związku z tym, że po skuciu tynku Wykonawca stwierdził zły stan techniczny, uniemożliwiający zagwarantowanie, że ścianki nie będą pękać i stwarzać zagrożenia w przypadku ich pozostawienia w obecnym stanie, tj. bez wzmocnienia;
- 5) wykonania drenażu wokół budynku, z uwagi na stwierdzone przenikanie wód powierzchniowych i gruntowych przez fundamenty i ściany budynku, powodujące zawilgocenie obiektu, prowadzące do osłabienia konstrukcji i izolacji fundamentów oraz powstania grzybów;
- 6) wyburzenia wiatrołapu, w związku ze stwierdzeniem, iż nie jest on posadowiony na fundamencie, a jego konstrukcja i stan są niestabilne i utrudniają dostęp do budynku i realizację robót przeciwwilgociowych oraz związanych z drenażem głównej części budynku;
- 7) wykonania instalacji elektrycznej oraz przeniesienia oświetlenia awaryjnego i czujników dymu na nowy sufit na parterze i 1 piętrze budynku – z uwagi na to, że wykonanie tych prac w ramach odrębnie realizowanego Etapu II robót, czyli po zabudowaniu sufitów oraz ich wykończeniu w ramach obecnej umowy, spowodowałoby, że w kolejnym etapie wykonane już prace trzeba będzie zniszczyć i wykonać na nowo, co byłoby działaniem nieuzasadnionym ekonomicznie;
- 8) ocieplenia poddasza – w celu niedopuszczenia do powstania uszkodzeń w pracach zrealizowanych przez Wykonawcę w ramach zawartej umowy, co nastąpi w przypadku wdrożenia planowanego do wykonania ocieplenia poddasza, mającego na celu wyeliminowanie straty ciepła i ponoszenia zwiększonych kosztów na ogrzewanie oraz zapewnienie zgodności z mającymi wejść w życie przepisami związanymi z niskoemisyjnością budynków.

Roboty dodatkowe stały się konieczne do wykonania m.in. w związku z wystąpieniem we wrześniu 2024 roku nawalnych opadów deszczu, co skutkowało naporem wód powierzchniowych i gruntowych. W wyniku powyższego fundamenty i ściany przebudowywanego budynku zostały zawilgocone w takim stopniu, że niemożliwym stało się ich naprawienie w inny sposób, niż poprzez zbitcie tynków i umocnienie oraz wykonanie drenażu wokół budynku. Ponadto uznano, że część prac, jakie planowane są do wykonania w przyszłości, w tym w ramach Etapu II prac (odrębnego zadania), winny zostać wykonane w ramach obecnego etapu robót, ponieważ ich realizacja po zakończeniu umowy skutkować będzie zniszczeniem i koniecznością ponownego wykonania poszczególnych elementów zadania. Powyższe rozwiązanie jest zgodne z przewidzianą

w § 17 ust. 3 pkt 2 umowy możliwością realizacji przez Wykonawcę robót dodatkowych, w przypadku gdy wykonanie robót dodatkowych na etapie realizacji przedmiotu umowy będzie bardziej optymalne, niż realizacja robót dodatkowych po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy, w szczególności gdy realizacja robót dodatkowych wpłynie na optymalizację kosztów utrzymania przedmiotu umowy

W wyniku ustaleń Komisji podpisany został protokół konieczności nr 01/10/24 z dnia 24.10.2024 r., w którym określony został zakres dodatkowych robót budowlanych, koniecznych do wykonania w celu prawidłowego i ekonomicznego przeprowadzenia przebudowy. Zasadność prac wskazanych w protokole konieczności została potwierdzona przez projektanta w piśmie z dnia 31.10.2024 r., w którym podniesiono, że okoliczności związanych z ujawnieniem potrzeby realizacji dodatkowych prac, obejmujących w szczególności wykonanie izolacji cieplnych, prac przeciwwilgociowych oraz drenażu wokół budynku, nie można było przewidzieć na etapie sporządzenia dokumentacji projektowej.

Według sporządzonego przez Wykonawcę i zatwierdzonego przez Inwestora kosztorysu, koszt robót dodatkowych wynosi 407 413,42 zł (netto), tj. 440 006,49 zł (brutto).

W związku z powyższym Zamawiający i Wykonawca stwierdzili, że na etapie prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia, a także na etapie zawierania umowy, nie można było przewidzieć wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej, a także uznali konieczność zwiększenia zakresu prac niezbędnych do prawidłowej realizacji robót podstawowych oraz podwyższenia wynagrodzenia Wykonawcy o kwotę: 440 006,49 zł (brutto) – zgodnie z protokołem konieczności nr 01/10/24 z dnia 24.10.2024 r. oraz kosztorysem, stanowiącym załącznik do protokołu konieczności.

Zgodnie z przepisem art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, 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.

Zwiększenie zakresu robót wynika z konieczności usunięcia zawilgocenia budynku w związku z wystąpieniem nawalnych opadów deszczu we wrześniu 2024 r., czego Zamawiający nie mógł przewidzieć przed zawarciem umowy, a także ma na celu uniknięcie zniszczenia wykonanych elementów robót i ich odtworzenia w ramach planowanego w przyszłości zamówienia na wykonanie instalacji elektrycznych oraz ocieplenie poddasza.

Przedmiotowa zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy, tj. odpowiada założeniom przyjętym na etapie prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia, a jej celem w dalszym ciągu jest remont z przebudową budynku „Zameczek” Domu Pomocy Społecznej w Sosnowce. Natomiast wzrost wynagrodzenia Wykonawcy wprowadzany niniejszym aneksem nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.