

Pl. Luczyński
- 010218 o

rozmuw



„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

**DECYZJA INŻYNIERA
W SPRAWIE ZŁOŻONEGO PRZEZ
WYKONAWCĘ ROSZCZENIA
Z DNIA 23.04.2014r., L.DZ.:S-423/04/2014
(wewnętrzny numer identyfikacyjny B-Act: ID 114369)**

Bydgoszcz, dnia 26.05.2014 roku

Kontrakt:

Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie

Nr umowy: RI/54/2012

Warunki Kontraktowe:

Warunki Kontraktowe dla Urządzeń oraz Projektowania i Budowy dla urządzeń elektrycznych i mechanicznych oraz robót inżynierskich i budowlanych projektowanych przez Wykonawcę czwarte wydanie angielsko-polskie niezmiennione 2008 z tłumaczeniem 1. wydania 1999

Strony Kontraktu:

- Zamawiający:
Gmina Kosakowo, ul. Żeromskiego 69, 81-198 Kosakowo
dalej zwanym Zamawiającym i/lub Stroną
- Wykonawca:
Hartuna Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Drogowców 2, 83-250 Skarszewy
dalej zwanym Wykonawcą i/lub Stroną

Inżynier:

B-Act Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Paderewskiego 24, 85-075 Bydgoszcz
dalej zwany Inżynierem.

Postanowienie:

Inżynier działając na mocy Umowy nr RI/09/2012 z Zamawiającym z dnia 15.03.2012r. oraz Klauzuli 20.1 Warunków Kontraktu po rozpoznaniu Roszczenia Wykonawcy w zakresie zwiększenia powierzchni budynku, część dydaktyczna – roboty uzupełniające złożonego przez Wykonawcę w dniu



„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

23.04.2014r. (liczba dziennika: S-423/04/2014) stwierdza, że nie może uznać roszczenia sensu stricto, niemniej jednak, ze względu na wątpliwości interpretacyjne zapisów Kontraktu wskazane przez Wykonawcę, Inżynier zaleca Stronom próbę polubownego rozstrzygnięcia sprawy.

UZASADNIENIE

Przedmiot Roszczenia:

Wykonawca pismem l.dz.: S-423/04/2014 z dnia 23.04.2014r. roku złożył roszczenie o zwiększenie wartości wynagrodzenia w wysokości 2 555 890,22 PLN +VAT.

Wykonawca żądania swoje oparł na następującej tezie:

- Zamawiający błędnie stosując pojęcie jako powierzchni użytkowej określił całkowitą powierzchnię obiektu w pkt. 1.7.2 PFU

Podstawy Kontraktowe:

A) Warunki Kontraktowe

- 20.1 Roszczenia Wykonawcy
- 3.5 Ustalenia
- 1.1.1.5 „Wymagania Zamawiającego”
- 13 Zmiany
- 17 Ryzyko i odpowiedzialność

B) PFU

- 1.7.2, 1.10.1.1

C) pkt. 1.1 SPFU

Chronologia

1. Na Naradzie Koordynacyjnej-Technicznej nr 3 w dniu 10.10.2013r. Wykonawca został zobowiązany przedstawić Rejestr Zmian do dnia 18.10.2013r.
2. W protokole z Narady Koordynacyjnej-Technicznej nr 5 z dnia 24.10.2013r. zapisano, że Wykonawca nie przekazał Rejestru Zmian. Wykonawca został zobowiązany do niezwłocznego przedłożenia tego dokumentu.



„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

3. Wykonawca za pośrednictwem pisma l.dz. S-840/10/2013 z dnia 30.10.2013r. przekazał Rejestr Zmian z prośbą o jego akceptację przez Inżyniera, jednocześnie informując, że jego zawartość może ulegać zmianie w czasie trwania inwestycji.
4. Inżynier w piśmie l.dz. Kosakowo_gimn_417 z dnia 20.11.2013r. przekazał Wykonawcy opinię dotyczącą braków w Rejestrze Zmian prosząc o jego uzupełnienie.
5. W dniu 15.01.2014r. Wykonawca za pośrednictwem pisma l.dz. S-52/01/2014 złożył wniosek nr 3/2014 o roboty uzupełniające dotyczący zwiększenia wykonania powierzchni w budynku dydaktycznym gimnazjum. Wykonawca stwierdził, że zmiana nastąpiła z ilości około 2 500,00 ÷ 3 000,00 m² do ilości około 5 145,00m². Wykonawca wraz z wnioskiem przekazał opracowany Protokół konieczności nr 3/2014 oraz Protokół z negocjacji nr 3/2014
6. W protokole z Narady Miesięcznej nr 15 z dnia 16.01.2014r. zapisano, że Wykonawca ustosunkuje się pisemnie do pisma Inżyniera l.dz.: Kosakowo_gimn_417 z dnia 20.11.2013r. dot. Rejestru zmian.
7. Inżynier za pośrednictwem pisma l.dz. Kosakowo_gimn_505 z dnia 21.02.2014r. wskazał, że wniosek w przedstawionej formie nie nadaje się do zatwierdzenia oraz przedstawił opinię Inżyniera dotyczącą Wniosku nr 3/2014. W niniejszym piśmie Inżynier wskazał także na konieczność opracowania kompleksowego Rejestru Zmian przez Wykonawcę. Inżynier także zwrócił się do Zamawiającego z prośbą o zajęcie stanowiska w myśl subklazuli 3.5
8. Na Naradzie Miesięcznej w dniu 26.02.2014r. Inżynier po raz kolejny podkreślił konieczność starannego opracowania rejestru zmian. Bez tego rejestru nie będzie możliwe rozpatrywanie wniosków wykonawcy o zmiany.
9. Inżynier w piśmie l.dz. Kosakowo_gimn_552 z dnia 25.03.2014r. przekazał Wykonawcy Listę zaległych opracowań wymieniając przy tym także Rejestr Zmian.
10. Wykonawca za pośrednictwem pisma l.dz. S-321/04/2014 z dnia 01.04.2014r. przekazał skorygowany Rejestr Zmian.
11. Inżynier w piśmie l.dz. Kosakowo_gimn_592 z dnia 17.04.2014r. przekazał Wykonawcy Stanowisko, że Rejestr Zmian pod względem merytorycznym będzie weryfikowany wraz z weryfikacją poszczególnych Wniosków oraz wskazał, że Rejestr Zmian zawiera braki. Inżynier zwrócił uwagę, że Rejestr Zmian powinien być na bieżąco aktualizowany i uzupełniany.
12. Wykonawca za pośrednictwem pisma l.dz. S-423/04/2014 z dnia 23.04.2014r. złożył Roszczenie Wykonawcy w zakresie zwiększenia powierzchni budynku, część dydaktyczna – roboty uzupełniające.

Uzasadnienie:

1. Inżynier podtrzymuje swoją opinię wyrażoną w piśmie l.dz. Kosakowo_gimn_505 z dnia 21.02.2014r. dotyczącą wniosku nr 3/2014
2. Wykonawca w piśmie l.dz. S-423/04/2014 z dnia 23.04.2014r. wyraził, iż stoi na stanowisku, że w związku z określeniem w PFU (pkt. 1.7.2 i 1.10.1.1) parametrów powierzchni części dydaktycznej gimnazjum, Zamawiający określił całkowitą powierzchnię obiektu - zdefiniowaną zgodnie z zapisami pkt. 5.1.5.5 polskiej normy PN-ISO 9836:1997 jako powierzchnię kondygnacji netto.

W normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” podane są następujące definicje:

a) Pkt. 5.1.5 Powierzchnia kondygnacji netto

5.1.5.1 Powierzchnia kondygnacji netto jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające

5.1.5.2 Powierzchnia kondygnacji netto jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji i dalszy jej podział określony jest zgodnie z 5.1.3.1. Jest ona obliczana dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.

Przekryte powierzchnie kondygnacji, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z rzutu pionowego obrysu przekrycia. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie.

5.1.5.3 Do powierzchni kondygnacji netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały.

5.1.5.4 Do powierzchni kondygnacji netto nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.

5.1.5.5 Powierzchnia kondygnacji netto dzieli się na:

- powierzchnię użytkową (5.1.7);
- powierzchnię usługową (5.1.8);
- powierzchnię ruchu (5.1.9).

b) Pkt. 5.1.7 Powierzchnia użytkowa

„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

5.1.7.1 Powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku

5.1.7.2 Powierzchnia użytkowa określana jest oddzielnie dla każdej kondygnacji i dodatkowo dzielona

5.1.7.3 Powierzchnie użytkowe klasyfikowane są zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one wznoszone. Dzieli się je zwykle na powierzchnie użytkowe podstawowe i powierzchnie użytkowe pomocnicze. Klasyfikacja podstawowych i pomocniczych powierzchni użytkowych jest zależna od przeznaczenia budynku.

c) Pkt. 5.1.8 Powierzchnia usługowa

5.1.8.1 Powierzchnia usługowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, przeznaczona na usytuowanie instalacji i urządzeń technicznych, takich jak:

- a) instalacje kanalizacyjne;
- b) instalacje wodne;
- c) instalacje ogrzewania i ciepłej wody;
- d) instalacje gazowe (inne niż dla celów ogrzewania) i na paliwa płynne;
- e) instalacje elektryczne, prądnice;
- f) wentylacja, klimatyzacja i systemy chłodnicze;
- g) instalacje telefoniczne i urządzenia rozdzielcze;
- h) dźwigi, schody ruchome i przeñośniki;
- i) inne instalacje wspólnego użytku

5.1.8.2 Powierzchnia usługowa jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji oraz w przypadkach, gdy jest to potrzebne, dodatkowo rozróżniana

5.1.8.3 Do powierzchni usługowej wliczane są także powierzchnie pomieszczeń przeznaczonych na podstawowe instalacje usługowe, trzony kominowe, kanały przełazowe i pomosty techniczne.

d) Pkt. 5.1.9 Powierzchnia ruchu

5.1.9.1 Powierzchnia ruchu jest to część powierzchni netto, która przeznaczona jest dla ruchu wewnątrz budynku (np. powierzchnia klatek schodowych, korytarzy, wewnętrznych ramp i pochylni, poczekalni, balkonów ewakuacyjnych).



„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

5.1.9.2 Powierzchnia ruchu jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji z dodatkowym podziałem wg 5.1.3.1. Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie.

5.1.9.3 Do powierzchni ruchu wlicza się także powierzchnie netto szybów dźwigowych i powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego na każdej kondygnacji oddzielnie (np. schody ruchome)

Powyższe zapisy wyraźnie wskazują, że powierzchnia użytkowa jest jedną z trzech składowych powierzchni kondygnacji netto. Zamawiający w Programie Funkcjonalno-Użytkowym pkt. 1.7. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych w 1.7.2 Parametry zabudowy wyraźnie wskazał:

„Budynek Gimnazjum dla 300-360 uczniów – ok. 2.500 ÷ 3.000 m kw. p.u.”

Domniemanie Wykonawcy, że Zamawiający miał na myśli powierzchnię kondygnacji netto nie jest wystarczająco uzasadnione.

3. Wykonawca w piśmie l.dz. S-423/04/2014 z dnia 23.04.2014r. wskazuje, że Zamawiający argumentując, iż powierzchnia ruchu oraz powierzchnia pomocnicza/gospodarcza nie wliczają się do powierzchni użytkowej, sam sobie zaprzecza między innymi poprzez zapis w pkt. 1.10.1.1 lp. 1, lp. 59 czy l.p 73 PFU dotyczące powierzchni ruchu wliczając je jednocześnie w pkt. 1.7.2 PFU do powierzchni użytkowej budynku. Wyjaśnić należy, że Zamawiający nie wliczył powierzchni ruchu i innych powierzchni nie zaliczanych do powierzchni użytkowej. **Zamawiający wyraźnie wskazał w pkt. 1.7.2 PFU, że dla Gimnazjum przewiduje powierzchnię użytkową wynoszącą 2.500 ÷ 3.000 m² - domniemanie, że Zamawiający ujął w tej wartości inne powierzchnie nie jest wystarczająco nieuzasadnione.**

Zamawiający w Programie Funkcjonalno –Użytkowym w pkt. 1.10.1 Dane techniczne poszczególnych części zespołu budynku określił „Wymagania dotyczące powierzchni pomieszczeń”. Zamawiający w punkcie 1.10.1.1 określił te wymagania dla Zespołu Gimnazjum (część dydaktyczna, ogólna i administracyjna) – fragment poniżej:

„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

1.10.1.1 Zespół Gimnazjum (część dydaktyczna, ogólna i administracyjna)

Lp	funkcja pomieszczenia	pow. użytkowa [m kw.]	uwagi
1	komunikacja pozioma, pionowa	wg potrzeb	obszerny hol główny o funkcji szkolnego forum (odpoczynek uczniów podczas przerw, spotkania) oraz auli szkolnej (uroczystości szkolne, występy estradowe); komunikacja wewnątrzszkolna połączona z holem basenu i hali widowiskowo-sportowej; przy salach dydaktycznych korytarze o szer. min. 4,0 m, w których rozmieścić 360 szafek uczniowskich osobistych

Zamawiający wpisał w tytule kolumny powierzchnię użytkową mimo iż w tablicy zostały wyszczególnione powiększenia, których powierzchnię wlicza się do powierzchni usługowej i ruchowej. Wykonawca mógł na etapie postępowania przetargowego zwrócić się do Zamawiającego o interpretację tych zapisów – nie uczynił tego.

Ponadto należy także zwrócić uwagę i wyjaśnić, że:

- w pkt. 1.1.1 Postanowienia ogólne – Określenia podstawowe Suplementu do Programu Funkcjonalno-Użytkowego Zamawiający wyraźnie wskazał, iż za obowiązujące należy uznać wszelkie definicje i określenia zawarte w obowiązujących przepisach tj. Prawie Budowlanym, rozporządzeniach wykonawczych, powszechnie używanych normach, wytycznych dotyczących wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Warunkach Kontraktowych FIDIC.
- W pkt. 2 Umowy nr RI/54/2012 z dnia 23.10.2012r. określone zostało pierwszeństwo dokumentów kontraktowych i zgodnie z tym pierwszeństwem Suplement do Programu Funkcjonalno-Użytkowego ma pierwszeństwo przed Programem Funkcjonalno-Użytkowym.

W związku z powyższym za obowiązujące zasady do obliczania powierzchni (i ich definicje) należy uznać zasady określone w normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Należy zatem uznać, że powierzchnie podane w tablicy w pkt. 1.10.1.1 nie są powierzchniami użytkowymi, a stanowią jedynie minimalne wymagania co do wielkości pomieszczeń, co nie oznacza, że powierzchnia podana w pkt. 1.7.2 PFU nie jest powierzchnią użytkową. Zamawiający niektóre powierzchnie - w tym komunikację zaliczaną do powierzchni ruchu a nie powierzchni użytkowej - określił jako „wg potrzeb”,



„Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu obiektów Gimnazjum Gminnego wraz z zagospodarowaniem terenu i wykonaniem niezbędnej infrastruktury, zlokalizowanego przy ul. Żeromskiego w Kosakowie”

gdyż ich ostateczna wartość zależy od bryły budynku oraz rozkładu pomieszczeń i może zostać określona na etapie projektowania, o czym Zamawiający poinformował umieszczając uwagę Generalną w pkt. 1.10.1.4 PFU

Określone powyżej powierzchnie poszczególnych pomieszczeń i stref użytkowych stanowią wytyczne i minimalny standard oczekiwany przez Zamawiającego. Ostateczną wartość określi projekt techniczny.

4. Wykonawca w piśmie l.dz. S-423/04/2014 z dnia 23.04.2014r. twierdzi, iż akceptacja Koncepcji Projektowej przez Zamawiającego stanowi, iż złożone przez Wykonawcę roszczenie jest uzasadnione. Należy przy tym zaznaczyć, że autorem Koncepcji Projektowej w formule „Zaprojektuj i wybuduj” jest Wykonawca. Wykonawca znając wymagania PFU mógł opracować i zaproponować Zamawiającemu Koncepcję budynku o mniejszej powierzchni. Zamawiający nie narzucił Wykonawcy zwiększenia powierzchni pomieszczeń w sposób niezgodny z wymaganiami zawartymi w dokumentach kontraktowych - oczekiwanie dodatkowej zapłaty z tego tytułu nie jest zasadne. Zwracamy tutaj uwagę, że przedstawiona koncepcja, w opinii Inżyniera, w zakresie zaproponowanych powierzchni, nie wykraczała poza wymogi PFU (ok. 3000 m² p.u. + reszta według uznania).
5. Nie bez znaczenia jest fakt, że Wykonawca, w opinii Inżyniera, nie dochował terminu kontraktowego na powiadomienie o roszczeniu zgodnie z klauzulą 20.1 Warunków Kontraktu. Pismo Wykonawcy z dn. 11.01.2013, l.dz. S-22/01/2013, w swej treści nie zawiera żadnego powiadomienia, że Wykonawca czuje się uprawniony do dodatkowej zapłaty, ani nie odwołuje się do stosownej klauzuli Kontraktu.

Z uwagi na powyższe, Inżynier stwierdza, jak na wstępie, że roszczenie Wykonawcy nie może zostać uznane sensu stricto. Niemniej jednak, ze względu na wskazaną przez Wykonawcę wątpliwość dotyczącą interpretacji definicji rodzajów powierzchni, Inżynier zaleca Stronom podjęcie próby polubownego rozstrzygnięcia sprawy.

Batecoul