

Czernica, dnia 23 grudnia 2025 r.

Zamawiający:

GMINA CZERNICA

UL. KOLEJOWA 3, 55-003 CZERNICA,

Zawiadomienie o unieważnieniu postępowania

Dotyczy: Budowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich Etap I (przedszkole i klasy I-III) oraz Etap II (klasy 4-8)

Na podstawie art. 260 ust. 1 oraz art. 260 ust. 2 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2024.1320 t.j.) – dalej ustawa Pzp, Zamawiający informuje, że **unieważnia przedmiotowe postępowanie**.

Uzasadnienie prawne

- Art. 256 ustawy Pzp.

Zamawiający unieważnia postępowanie na podstawie przepisu art. 256 Ustawy Pzp w sytuacji, gdy wystąpiły okoliczności powodujące, że dalsze prowadzenie postępowania jest nieuzasadnione. Okoliczności te nie muszą mieć charakteru istotnego czy niemożliwego do przewidzenia przed wszczęciem postępowania, ale powinny wystąpić po jego wszczęciu, a także niweczyć cel, dla którego postępowanie zostało wszczęte.

Podstawą faktyczną unieważnienia jest prognoza demograficzna, przemawiająca za zmniejszeniem zakresu zamówienia, jak też prognozowane zwiększenie kosztów realizacji zamówienia do kwoty około 147 mln zł, a następnie konieczna do poniesienia kwota ok. 37 mln zł w ramach kolejnego etapu inwestycji, których to środków Zamawiający nie przewiduje w wieloletniej prognozie finansowej.

W doktrynie wskazuje się, że przepis art. 256 Ustawy Pzp „ma przeciwdziałać pozyskiwaniu nieodpowiednich lub niepożądanych świadczeń. Urzeczywistnia więc zasady celowości i efektywności wydatków publicznych (...). Rozwiązanie to umożliwia zamknięcie postępowania, gdy okoliczności zmieniają się do tego stopnia, że prowadzenie postępowania i zawarcie umowy na warunkach zamówienia stracą dla zamawiającego sens” (H. Nowak, M. Winiarz (red.), Prawo zamówień publicznych. Komentarz UZP, wyd. II, s. 724). W wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 3 października 2022 r. (KIO 2460/22) podkreślono, że „przesłanka unieważnienia z art. 256 Ustawy Pzp jest nieostra i pozostawia zamawiającemu pewien bufor dowolności co do tego, w jakiej sytuacji uzna, że dalsze prowadzenie postępowania jest nieuzasadnione”. Zmiana okoliczności objęta dyspozycją art. 256 Pzp może być również przewidywalna. W grę wchodzi zatem wystąpienie okoliczności, które zamawiający mógł przewidzieć przy dołożeniu należytej staranności. Poza tym stwierdzenie braku potrzeby prowadzenia postępowania nie musi być uzasadnione interesem publicznym. Liczy się również indywidualny interes zamawiającego, zwłaszcza związany z pojawieniem się możliwości bardziej efektywnego wydatkowania środków finansowych.

W wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 8 sierpnia 2022 r. (KIO 1878/22) Izba wskazuje, że w artykule 137 ust. 7 Ustawy Pzp wprowadzona została regulacja

określająca ograniczenia co do zakresu zmiany treści SWZ, zgodnie z którą w przypadku, gdy zmiany treści SWZ prowadziłyby do istotnej zmiany charakteru zamówienia w porównaniu z pierwotnie określonym, w szczególności prowadziłyby do znacznej zmiany zakresu zamówienia, zamawiający unieważnia postępowanie na podstawie art. 256 Ustawy Pzp. Taki przypadek wystąpiłby w sytuacji, gdy wprowadzane modyfikacje istotnie zmieniają charakter zamówienia lub umowy ramowej w porównaniu z charakterem pierwotnie określonym w dokumentach zamówienia.

Przykładem niedopuszczalnej zmiany jest w szczególności zwiększenie zakresu zamówienia, np. dodanie części zamówienia (tzw. pakietu), zmiana rodzaju zamówienia (np. z dostawy na usługi), zmiana charakteru zamówienia (np. z leasingu na sprzedaż).

Jako jednostka sektora finansów publicznych, Zamawiający kieruje się zasadami efektywnego gospodarowania mieniem, w tym środkami finansowymi. Stosownie do dyspozycji przepisu art. 44 ust. 3 pkt 1 ustawy o finansach publicznych, Zamawiający dokonuje wydatkowania środków publicznych w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad:

- a) uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów,
- b) optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów.

Ze względu na okoliczności faktyczne w postaci zwiększenia realnych kosztów realizacji a następnie utrzymania budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich, realizacja przedsięwzięcia w zakresie wymienionym w SWZ, z uwzględnieniem prognoz kosztów eksploatacyjnych, oraz demograficznych obniżających popyt na miejsca w placówkach oświatowych w Gminie Czernica począwszy od 2028 r., czyni prowadzone postępowanie nieefektywnym. Zamawiający wskazuje, że dokonanie zmiany przedmiotu zamówienia może zostać dokonane wyłącznie poprzez istotne ograniczenie jego zakresu rzeczowego - zgodnie z rekomendacją z „Analizy zasadności inwestycji...” - poprzez wybudowanie dwóch mniejszych obiektów w dwóch różnych lokalizacjach, o powierzchni użytkowej mniejszej o łącznie ok. 30%. W takim wariancie konieczne jest opracowanie dokumentacji projektowych i realizacji dwóch inwestycji (1 Szkoła Podstawowa w Nadolicach Wielkich i 1 Szkoła Podstawowa w Chrzastawie Małej) oraz zmiana obwodów szkolnych.

W przypadku, gdy zmiana treści SWZ prowadzi do istotnej zmiany charakteru zamówienia w porównaniu z pierwotnie określonym, w szczególności do znacznej zmiany zakresu zamówienia, zamawiający unieważnia postępowanie na podstawie art. 256 Ustawy Pzp. Planowana zmiana uzasadnia zatem konieczność unieważnienia postępowania na podstawie art. 256, w związku z art. 137 ust. 7 Ustawy Pzp. Cel aktualnie prowadzonego postępowania nie może zostać zrealizowany w sposób pierwotnie zaplanowany przez Zamawiającego. Zniweczenie celu postępowania ma charakter trwały i obiektywny. Modyfikacja przedmiotu zamówienia jest istotna i wymaga przeprowadzenia nowego postępowania (lub dwóch postępowań) o udzielenie zamówienia publicznego. W związku z powyższym, Zamawiający unieważnia przedmiotowe postępowanie.

Ogłoszenie nowego postępowania (lub dwóch postępowań) obejmującego budowę Szkoły Podstawowej w Nadolicach Wielkich oraz Szkoły Podstawowej w Chrzastawie Małej nastąpi niezwłocznie po przygotowaniu tych postępowań przez Zamawiającego.

Uzasadnienie faktyczne

Przedmiotem postępowania jest budowa nowego budynku Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich dla około 1000 uczniów klas I-VIII w 32 oddziałach oraz dla około 200 dzieci w oddziałach przedszkolnych. Zgodnie z dokumentacją postępowania ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w dniu 1 lipca 2025 r., natomiast aktualny termin składania ofert upływa w dniu 23 stycznia 2026 r. Przedmiotowe postępowanie stało się nieuzasadnione z powodu zaistnienia nowych okoliczności, skutkujących koniecznością zmiany (istotnego zmniejszenia) zakresu zamówienia, z przyczyn zarówno demograficznych, jak też finansowych.

Przed wszczęciem postępowania Zamawiający opracował Strategię Rozwoju Gminy na lata 2026-2035, według której w latach 2019-2024 miał miejsce systematyczny coroczny wzrost liczby oddziałów klasowych w szkołach oraz liczby dzieci w nich uczących się. Znaczna liczba uczniów w oddziałach szkolnych świadczyła m.in. o przeciążeniu infrastruktury edukacyjnej w Gminie. Wnioski ze Strategii Rozwoju Gminy skłoniły Zamawiającego do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „Budowę Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich Etap I (przedszkole i klasy I-III) oraz Etap II (klasy 4-8)”. Ogłoszenie postępowania nastąpiło w dniu 1 lipca 2025 roku.

Postępowanie trwa już blisko 6 miesięcy. W trakcie postępowania, w związku z bardzo dużą liczbą pytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz kolejnymi aktualizacjami szacunkowej wartości zamówienia, Zamawiający zlecił opracowanie „Analizy zasadności inwestycji: „Budowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich Etap I (przedszkole i klasy I – III oraz Etap II (klasy 4 – 8)” (listopad 2025 r.). Element Analizy zasadności inwestycji stanowi analiza demograficzna, uwzględniająca liczbę urodzeń na terenie Gminy Czernica w latach 2023 – 2025 oraz wskaźnik poziomu migracji. Z powyższych danych wynika, że *„w roku 2028 dzieci w wieku przedszkolnym nie przybędzie więcej niż 100 (98), niż obecnie. Liczba ta prawdopodobnie nie będzie znacząco rosnąć, wobec tego placówka większa niż na 120 – 130 miejsc prawdopodobnie pozostanie niewykorzystana. Powyższe dane wskazują, że w przypadku rozstrzygnięcia obecnego postępowania przetargowego i realizacji nowej inwestycji, kosztownej w budowie i w późniejszej eksploatacji, która od razu po powstaniu będzie przewymiarowana o około 40%”*. Zmniejszenie liczby dzieci przedszkolnych docelowo skutkować będzie adekwatnym zmniejszeniem liczby uczniów projektowanej szkoły podstawowej w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Nadolicach Wielkich. Z Analizy zasadności inwestycji wynika ponadto ograniczona możliwość zmian funkcjonalnych w projektowanym obiekcie, co w świetle zakładanych kosztów inwestycyjnych istotnie obciąży budżet Gminy i ograniczy możliwość zmiany przeznaczenia tego obiektu w późniejszym okresie.

Zgodnie z wynikami Analizy zasadności inwestycji, w celu zapewnienia dostatecznej liczby miejsc w szkołach na terenie Gminy Czernica, należy wziąć pod uwagę następujące warianty realizacyjne:

- 1) Zwiększenie liczby oddziałów w dotychczas powstałych budynkach oświatowych;

- 2) Budowa nowego budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich dla około 700 uczniów;
- 3) Budowa dwóch mniejszych obiektów tj. Szkoły Podstawowej w Nadolicach Wielkich (obwód szkolny: Nadolice Wielkie, Nadolice Małe) dla około 500 uczniów SP i 100 dzieci w oddziałach przedszkolnych (dla 6-latków) oraz Szkoły Podstawowej w Chrzęstawie Małej (obwód szkolny: cała Chrzęstawa Mała, ewentualnie część Chrzęstawy Małej – około 60% uczniów, pozostałe 40% pozostałoby w obwodzie SP w Chrzęstawie Wielkiej).

Zgodnie z Analizą realizacji inwestycji, najkorzystniejsza dla Gminy Czernica byłaby realizacji inwestycji w wariantcie nr 3.

Ponadto należy wskazać, że w toku postępowania do Zamawiającego wpłynęła bardzo duża liczba wniosków o wyjaśnienie treści SWZ oraz o zmianę jej postanowień (około 1000), przede wszystkim w odniesieniu do dokumentacji projektowej, za pomocą, której dokonano opisu przedmiotu zamówienia, co ma bardzo istotny wpływ na koszty jego realizacji. W porównaniu do pierwotnej kwoty, szacowanej przed ogłoszeniem postępowania w zakresie budowy etapu I (przedszkole i klasy I-III) oraz etapu II (klasy 4-8) (około 86mln zł), kolejny szacunek wynosi już około 147 mln zł – po analizie pytań i wniosków o zmianę treści SWZ oraz dokonaniu korekt obmiarów.

Należy także podkreślić, że zakres przedsięwzięcia obejmuje wyłącznie wykonanie robót budowlanych związanych z wybudowaniem budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Samo zamówienie nie uwzględnia natomiast kolejnego etapu - budowy zaplecza sportowego wraz z halą sportową i wyposażenia całego budynku planowanej szkoły oraz wyposażenia kuchni (technologii kuchni). Byłoby to kolejne około 37 mln zł konieczne do poniesienia przez Zamawiającego.

Uwzględniając powyższe koszty, Zamawiający prognozuje w związku z tym również bardzo istotny wzrost wydatków bieżących związanych z utrzymaniem i eksploatacją planowanego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego, który aktualnie szacuje się na kwotę około 20 mln zł rocznie.

Biorąc pod uwagę dokonaną przez Zamawiającego aktualizację szacunkowej wartości zamówienia, po uwzględnieniu kosztów dodatkowych, wartość realna wszystkich robót niezbędnych do realizacji zamówienia w zakresie wskazanym w dokumentacji postępowania spowoduje, że po oddaniu do użytkowania budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich będzie częściowo niewykorzystany, przy bardzo istotnie zwiększonych kosztach jego budowy i utrzymania.

Powyższe okoliczności, obejmujące aktualizację prognozy demograficznej oraz aktualizację szacowanych kosztów budowy, a także prognozowanych kosztów utrzymania obiektu, wystąpiły po wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia, a przed upływem terminu składania ofert.

Pouczenie:

Na czynność unieważnienia postępowania, przysługują środki ochrony prawnej na zasadach przewidzianych w dziale IX ustawy Pzp (art. 505–590).

.....
Kierownik zamawiającego lub osoba
upoważniona do podejmowania czynności w
jego imieniu