



OPINIA

W sprawie dokumentacji projektowej przedłożonej w dniu 31.07.2013 r. przez Beneficjenta projektu „Termy Warmińskie” nr WND-RPWM.02.01.03-28-001/10, znajdującego się w Indykatorywnym wykazie indywidualnych projektów kluczowych Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013., polegająca na sprawdzeniu zgodności projektu budowlanego z założeniami zawartymi we wniosku o dofinansowanie, studium wykonalności i programie funkcjonalno-użytkowym oraz zakresem rzeczowym inwestycji realizowanej w ramach ww. projektu w odniesieniu do zakresu dokumentacji złożonej na etapie oceny projektu.

Przedmiotem projektu jest zaprojektowanie, wybudowanie wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz wyposażenie w odpowiedni sprzęt Term Warmińskich – obiektu kompleksu basenowego z wykorzystaniem wód termalnych wraz z całoroczną wielofunkcyjną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną w Lidzbarku Warmińskim. Wybudowany kompleks zgodnie z założeniami zawartymi we wniosku o dofinansowanie projektu ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007 – 2013 oraz załączonych dokumentów składać się ma z: zespołu term, budynku Centrum Konferencyjnego z salami, stołówką i restauracją, salą klubową, kręgielnią, centrum aktywności, parkingu podziemnego i naziemnego, zieleni i małej architektury. Na etapie projektowania szczegółowe informacje dotyczące wykonalności finansowo-ekonomicznej zawarte były w studium wykonalności.

Analiza finansowa została oparta o przedstawione w projekcie przychody, koszty operacyjne oraz nakłady inwestycyjne, które wyodrębniono dla przedmiotu inwestycji. W analizie przeprowadzono ocenę finansowej rentowności projektu, weryfikację jego trwałości finansowej oraz dokonano zestawienia kosztów i korzyści przedstawionego projektu. W studium wykonalności dokonano także analizy ryzyka wraz z prawdopodobieństwem jego wystąpienia, co zwraca uwagę na prowadzenie bardzo ostrożnej polityki inwestycyjnej, w tym także gospodarki pieniężnej po jej zakończeniu.

Wprowadzone, w stosunku do studium wykonalności zmiany nie stanowią istotnych odstępstw do założeń projektu, nie mają wpływu na możliwość osiągnięcia celu projektu wraz z zakładanymi wskaźnikami rezultatu i produktu, wykazanymi we wniosku o przyznanie pomocy.

Rozbieżności pomiędzy studium wykonalności a Wnioskiem o dofinansowanie przedmiotowego zadania inwestycyjnego nie mają wpływu na jego rzetelną, racjonalną i oszczędną oraz prawidłową realizację zgodnie z założeniami Programu i Umowy o dofinansowanie.



OPINIA

W sprawie dokumentacji projektowej przedłożonej w dniu 31.07.2013r. przez Beneficjenta projektu „Termy Warmińskie” nr WND-RPWM.02.01.03-28-001/10, znajdującego się w Indykatoryjnym wykazie indywidualnych projektów kluczowych Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013., polegająca na sprawdzeniu zgodności projektu budowlanego z założeniami zawartymi we wniosku o dofinansowanie, studium wykonalności i programie funkcjonalno-użytkowym oraz zakresem rzeczowym inwestycji realizowanej w ramach ww. projektu w odniesieniu do zakresu dokumentacji złożonej na etapie oceny projektu.

W wyniku przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, tj. Projektu Budowlanego pt. „Budowa Term Warmińskich – obiektu kompleksu basenowego z wykorzystaniem wód termalnych wraz z wioską wakacyjną i centrum konferencyjnym ...” opracowanego przez firmę projektową PPA Płaskowski+Partnerzy Architekci z Warszawy należy stwierdzić, iż istotnie w stosunku do wstępnych założeń, opisanych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, w zakresie parametrów techniczno-użytkowych projektowanych obiektów zespołu Term Warmińskich nastąpiły zmiany. Dotyczą one nie tylko różnic w powierzchniach poszczególnych obiektów, ale również usytuowania ich względem siebie. Zgodnie z zapisami PFU (pkt 1.4.3) inwestor dopuszczał zmianę parametrów powierzchni i kubatur poszczególnych elementów o +/-10%, z określeniem iż podane wielkości są orientacyjne i w trakcie projektowania zostaną dostosowane do konkretnego rozwiązania funkcjonalnego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy projektowaniu obiektu budowlanego wraz ze związanymi z nim urządzeniami należy bezwzględnie stosować przepisy techniczno-budowlane oraz zasady wiedzy technicznej zapewniając m.in.:

- spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych i ochrony środowiska, ochrony przed hałasem oraz oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród;
- warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu;
- możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej.

Do tych wymagań, firma projektowa musiała i zastosowała się bezwzględnie.

Inwestor zlecając firmie projektowej opracowanie projektu budowlanego, w oparciu o wcześniej opracowany program funkcjonalno-użytkowy, z góry przewidywał iż pewne założenia koncepcyjne będą musiały być zweryfikowane na etapie konkretnych rozwiązań konstrukcyjno-architektonicznych i będą wynikać z uzgodnień i opinii właściwych służb. Istotnym jest również to, iż wprowadzone zmiany, mieszczą się w zakładanych granicach oraz że nie mają istotnego wpływu na zgodność z zakresem rzeczowym inwestycji. Tak więc, w zakresie wprowadzonych zmian, w stosunku do PFU, nie można stawiać zarzutu odstępstwa do założeń projektu

Reasumując, rozbieżności pomiędzy PFU a Projektem Budowlanym dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego nie mają wpływu na jego rzetelną, racjonalną i oszczędną oraz prawidłową realizację zgodnie z założeniami Programu i Umowy o dofinansowanie.



OPINIA

W sprawie dokumentacji projektowej przedłożonej w dniu 31.07.2013 r. przez Beneficjenta projektu „Termy Warmińskie” nr WND-RPWM.02.01.03-28-001/10, znajdującego się w Indykatorywnym wykazie indywidualnych projektów kluczowych Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013., polegająca na sprawdzeniu zgodności projektu budowlanego z założeniami zawartymi we wniosku o dofinansowanie, studium wykonalności i programie funkcjonalno-użytkowym oraz zakresem rzeczowym inwestycji realizowanej w ramach ww. projektu w odniesieniu do zakresu dokumentacji złożonej na etapie oceny projektu.

Przedmiotem projektu jest zaprojektowanie, wybudowanie wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz wyposażenie w odpowiedni sprzęt Term Warmińskich – obiektu kompleksu basenowego z wykorzystaniem wód termalnych wraz z całoroczną wielofunkcyjną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną w Lidzbarku Warmińskim. Wybudowany kompleks zgodnie z założeniami zawartymi we wniosku o dofinansowanie projektu ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007 – 2013 oraz załączonych dokumentów składać się ma z: zespołu term, budynku Centrum Konferencyjnego z salami, stołówką i restauracją, salą klubową, kręgielnią, centrum aktywności, parkingu podziemnego i naziemnego, zieleni i małej architektury. Na etapie projektowania szczegółowe informacje dotyczące technicznych parametrów kompleksu zawarte były w opracowanym programie funkcjonalno-użytkowym. Zlecając firmie projektowej opracowanie projektu budowlanego, w oparciu o wcześniej opracowany program funkcjonalno-użytkowy, z góry zakładano, iż część założeń koncepcyjnych może ulec korekcie na etapie projektowania konkretnych rozwiązań konstrukcyjno-architektonicznych z uwagi na konieczne uzgodnienia i opinie właściwych służb. W wyniku przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, tj. Projektu Budowlanego pt. „Budowa Term Warmińskich – obiektu kompleksu basenowego z wykorzystaniem wód termalnych wraz z wioską wakacyjną i centrum konferencyjnym ...” opracowanego przez firmę projektową PPA Płaskowski+Partnerzy Architekci z Warszawy stwierdzono, iż wprowadzone zmiany, mieszczą się w zakładanych granicach i nie mają istotnego wpływu na zgodność z zakresem rzeczowym inwestycji. Wprowadzone (w stosunku do programu funkcjonalno-użytkowego) zmiany nie stanowią istotnych odstępstw do założeń projektu, nie mają wpływu na możliwość osiągnięcia celu projektu wraz z zakładanymi wskaźnikami rezultatu i produktu wykazanymi we wniosku o przyznanie pomocy i studium wykonalności.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy projektowaniu obiektu budowlanego wraz ze związanymi z nim urządzeniami należy bezwzględnie stosować przepisy techniczno-budowlane oraz zasady wiedzy technicznej zapewniając m.in.:

- spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych i ochrony środowiska, ochrony przed hałasem oraz oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród;
- warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu;
- możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej.

Do tych wymagań, firma projektowa zastosowała się.

Rozbieżności pomiędzy PFU a Projektem Budowlanym dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego nie mają wpływu na jego rzetelną, racjonalną i oszczędną oraz prawidłową realizację zgodnie z założeniami Programu i Umowy o dofinansowanie.