

**Ogłoszenie o zmianie umowy
Roboty budowlane**

**Budowa sali gimnastycznej, samorządowego żłobka oraz samorządowego przedszkola przy Zespole Szkolno –
Przedszkolnym w Uszczynie w formule zaprojektuj i wybuduj**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Nazwa zamawiającego: Gmina Sulejów

1.3) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 590648327

1.4) Adres zamawiającego

1.4.1.) Ulica: Konecka 42

1.4.2.) Miejscowość: Sulejów

1.4.3.) Kod pocztowy: 97-330

1.4.4.) Województwo: łódzkie

1.4.5.) Kraj: Polska

1.4.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL713 - Piotrkowski

1.4.7.) Numer telefonu: 446102530

1.4.9.) Adres poczty elektronicznej: zamowienia@sulejow.pl

1.4.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://sulejow.biuletyn.net/>

1.5.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

SEKCJA II - INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy zmiany:

Umowy

2.2.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-18c61317-fa2f-4e60-a4cc-79a846b2eb17

2.3.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00136865

2.4.) Wersja ogłoszenia: 01

2.5.) Data ogłoszenia: 2026-03-03

**SEKCJA III - PODSTAWOWE INFORMACJE O POSTĘPOWANIU W WYNIKU KTÓREGO ZOSTAŁA ZAWARTA
UMOWA/UMOWA RAMOWA**

3.1.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy:
Tak

3.1.1.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00126220

3.2.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Tak

3.3.) Nazwa projektu lub programu:

Program rozwoju instytucji opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 Aktywny Maluch 2022–2029

3.4.) Tryb udzielenia zamówienia/zawarcia umowy ramowej wraz z podstawą prawną:
Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

3.5.) Rodzaj zamówienia:
Roboty budowlane

3.6.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:
Budowa sali gimnastycznej, samorządowego żłobka oraz samorządowego przedszkola przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym w Uszczynie w formule zaprojektuj i wybuduj

3.7.) Krótki opis przedmiotu zamówienia:

3.1 Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie, wykonanie robót budowlanych oraz uzyskanie pozwoleń na użytkowanie dla trzech zadań inwestycyjnych:

1. Budowa sali gimnastycznej przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym w Uszczynie, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa sali gimnastycznej przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Uszczynie”, zadanie dofinansowane ze środków budżetu państwa, których dysponentem jest Minister Sportu i Turystyki, w ramach „Programu Olimpia – Program budowy przyszkolnych hal sportowych na 100-lecie pierwszych występów reprezentacji Polski na Igrzyskach Olimpijskich” – Zadanie 1,
2. Budowa Samorządowego Żłobka w Uszczynie, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Utworzenie 25 nowych miejsc opieki w ramach programu Aktywny Maluch 2022-2029 w Żłobku Samorządowym w Uszczynie przy ul. Szkolnej 12”, zadanie dofinansowane z środków KPO w ramach programu pn. „Program rozwoju instytucji opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 Aktywny Maluch 2022–2029” - Zadanie 2,
3. Budowa Samorządowego Przedszkola w Uszczynie, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa Samorządowego Przedszkola w Uszczynie” - Zadanie 3.

Zadania te przewidziano do realizacji na terenie działki, na której posadowiona jest szkoła podstawowa w Uszczynie, a obiekty muszą być połączone łącznikiem / łącznikami z istniejącym budynkiem szkoły. Warunek połączenia szkoły z salą gimnastyczną umożliwi uczniom dojście na zajęcia wychowania fizycznego bez konieczności opuszczania budynku szkoły, natomiast połączenie z budynkiem żłobka i przedszkola, umożliwi uczniom szkoły korzystanie ze stołówki, której lokalizację wraz z zapleczem kuchennym zaplanowano w obiekcie żłobka i przedszkola.

Zamawiający na potrzeby niniejszego zamówienia opracował dwa Programy Funkcjonalno – Użytkowe:

1. Program Funkcjonalno – Użytkowy pn. „Budowa sali gimnastycznej wraz z łącznikiem i zapleczem socjalno-sanitarnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Uszczynie” (dalej jako PFU - Zadanie 1),
2. Program Funkcjonalno – Użytkowy pn. „Program Funkcjonalno – Użytkowy budowy obiektu żłobka samorządowego i obiektu przedszkola w Uszczynie w formule zaprojektuj i wybuduj”, (dalej jako PFU - Zadanie 2 i 3)

łącznie zwanych PFU.

Ze względu na:

- realizację trzech różnych funkcji tj. sali gimnastycznej, przedszkola, żłobka z uwzględnieniem zaplecza kuchennego ze stołówką,
- konieczność połączenia z istniejącym budynkiem szkoły,
- istniejące uwarunkowania terenu, w tym lokalizację istniejącej szkoły,
- obowiązujące przepisy i warunki techniczne, w szczególności budowlane i p.poż.,

Zamawiający nie określa na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznej lokalizacji i ilości budynków do realizacji. Zamawiający nie wyklucza tzw. zblokowania w jeden obiekt kubaturowy ani też nie wyklucza realizacji osobno budynku sali gimnastycznej z łącznikiem oraz osobno lokalizacji budynku, w którym będzie zlokalizowany żłobek z przedszkolem, kuchnią i stołówką. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy przedstawić do akceptacji 3 koncepcje projektowe uwzględniające różne lokalizacje obiektów na terenie inwestycji.

Założenia projektowe zawarte w PFU Zadanie - 1 i PFU Zadanie - 2 i 3 określają koncepcję Zamawiającego realizacji przedmiotu zamówienia i nie stanowią o ostatecznych rozwiązaniach projektowych i wykonawczych. Ze względu na fakt, iż lokalizacja obiektów budowlanych będzie przedmiotem opracowania Wykonawcy, ilości pomieszczeń i ich powierzchnie opisane w PFU Zadanie - 1 i PFU Zadanie - 2 i 3, mogą ulec zmianie pod warunkiem ich uzgodnienia z Zamawiającym i Inspektorem nadzoru.

Wykonawca na etapie projektowania i wykonywania robót budowlanych, zobowiązany jest do każdorazowego uzgodnienia zmiany parametrów, zakresu, materiałów, rozwiązań projektowych, technicznych czy funkcjonalnych z Zamawiającym i Inspektorem nadzoru, w stosunku do zapisów zawartych w PFU Zadanie - 1 i PFU Zadanie - 2 i 3.

UWAGA:

- Panele fotowoltaiczne dostarczone w ramach zamówienia muszą być wyprodukowane nie wcześniej niż w 2024 roku, aby zapewnić nowoczesność i długoterminową niezawodność technologii. Okres gwarancji produktowej na panele PV wynosi minimum 10 lat, a moc modułów po 25 latach nie będzie niższa niż 80% mocy znamionowej.

W przypadku przekroczenia ustalonych progów utraty mocy, Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnej naprawy lub wymiany modułów wadliwych.

- Zamawiający informuje, że salę gimnastyczną należy zaprojektować i wybudować o 2 metry szerszą niż opisano w PFU – Zadanie 1.

3.2 Podstawą do wyceny przedmiotu zamówienia jest SWZ oraz PFU zgodnie z zapisami zawartymi w projektowanych postanowieniach umowy.

3.3 Wycena oferty winna uwzględniać wszystkie koszty i czynności niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującym prawem i normami. Zamawiający przewiduje obowiązkową wizję lokalną (opisaną w Rozdziale 21 pkt 21.6).

Pozostałe informacje zawarte są w SWZ.

3.8.) Główny kod CPV: 45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

3.9.) Dodatkowy kod CPV:

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

- 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego
- 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe
- 71222000-0 - Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni
- 71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
- 71322000-1 - Usługi inżynierii projektowej w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- 45000000-7 - Roboty budowlane
- 45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę
- 45111200-0 - Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
- 45112000-5 - Roboty w zakresie usuwania gleby
- 45112700-2 - Roboty w zakresie kształtowania terenu
- 45113000-2 - Roboty na placu budowy
- 45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków
- 45230000-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii komunikacyjnych i elektroenergetycznych, autostrad, dróg, lotnisk i kolei; wyrównywanie terenu
- 45231300-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków
- 45232130-2 - Roboty budowlane w zakresie rurociągów do odprowadzania wody burzowej
- 45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
- 45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
- 45261100-5 - Wykonywanie konstrukcji dachowych
- 45261200-6 - Wykonywanie pokryć dachowych i malowanie dachów
- 45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach
- 45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne
- 45320000-6 - Roboty izolacyjne
- 45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych
- 45350000-5 - Instalacje mechaniczne
- 45340000-2 - Instalowanie ogrodzeń, płotów i sprzętu ochronnego
- 45343000-3 - Roboty instalacyjne przeciwpożarowe
- 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45410000-4 - Tynkowanie
- 45420000-7 - Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
- 45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian
- 45431000-7 - Kładzenie płytek
- 45432000-4 - Kładzenie i wykładanie podłóg, ścian i tapetowanie ścian
- 45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie
- 45442000-7 - Nakładanie powierzchni kryjących
- 45443000-4 - Roboty elewacyjne
- 45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

SEKCJA IV - PODSTAWOWE INFORMACJE O ZAWARTEJ UMOWIE/UMOWIE RAMOWEJ

4.1.) Data zawarcia umowy/umowy ramowej: 2025-04-28

4.2.) Okres realizacji zamówienia/umowy ramowej:
do 2026-08-24

4.3.) Dane wykonawcy, z którym zawarto umowę/umowę ramową:

4.3.1.) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia (w przypadku wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia – dotyczy pełnomocnika, o którym mowa w art. 58 ust. 2 ustawy): ESINVEST GROUP sp. z o.o.

4.3.2.) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 7681837658

4.3.3.) Ulica: Westerplatte

4.3.4.) Miejscowość: Opoczno

4.3.5.) Kod pocztowy: 26-300

4.3.6.) Województwo: łódzkie

4.3.7.) Kraj: Polska

4.4.) Wartość umowy/umowy ramowej: 12836284,50 PLN

4.5.) Numer ogłoszenia o wyniku postępowania w BZP: 2025/BZP 00234521/01

SEKCJA V - ZMIANA UMOWY/UMOWY RAMOWEJ

5.1.) Data zmiany umowy/umowy ramowej): 2026-02-24

5.2.) Podstawa prawna zmiany umowy/umowy ramowej:
art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy

5.3.) Przyczyny dokonania zmian umowy/umowy ramowej:

W związku z okolicznościami wskazanymi w Protokole konieczności z dnia 23.12.2025r. dokonuje się zmiany opisu zamówienia dokonanego w PFU wskazanych w § 1 ust. 3 pkt 1 i 2 Umowy, poprzez zmianę wymiennika ciepła oraz zwiększenie mocy zestawu urządzeń, w sposób określony w „Informacji o zakresie wyprowadzonych zmian w PFU”. W związku ze zmianą zakresu robót dokonuje się zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie robót dodatkowych i zamiennych o kwotę 186.991,87 zł netto, 230.000,00 zł brutto.

Oprócz powyższego dokonano również zmiany umowy na podstawie art. 455 ust. 2 Pzp w związku z okolicznościami wskazanymi w Protokole konieczności z dnia 25.11.2025r. (zwanym dalej: protokołem konieczności) Strony rozszerzają zakres przedmiotu umowy o roboty dodatkowe określone w tym protokole (dot. wentylacji). W związku ze zmianą zakresu robót dokonuje się zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie robót dodatkowych o kwotę 40.318,11 zł netto, 49.591,28 zł brutto.

5.4.) Krótki opis zmiany umowy/umowy ramowej:

Wynagrodzenie przyjęte na podstawie oferty Wykonawcy, po zmianach wprowadzonych aneksami, wyraża się kwotą netto 10.801.090,22 (słownie: dziesięć milionów osiemset jeden tysięcy dziewięćdziesiąt złotych 22/100) plus podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka w chwili podpisywania Umowy wynosi 23%, tj. kwotą brutto 13.285.340,97 zł (słownie: trzynaście milionów dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta czterdzieści złotych 97/100), w tym:

Zadanie 1 - Budowa Sali gimnastycznej przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym w Uszczynie: 6.348.605,25 zł, w tym:

1) Za wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokonanie wymaganych prawem zgłoszeń robót niewymagających pozwolenia na budowę (etap I realizacji zamówienia): 232.803,16 zł

2) Za wykonanie robót budowlanych i pozostałych prac (etap II realizacji zamówienia): 6.115.802,09 zł

cd. w Informacjach dodatkowych

5.5.) Wartość zmiany umowy

5.5.1.) Wartość zmiany: 279591,28

5.5.2.) Kod waluty: PLN

5.5.3.) Wzrost ceny w związku ze zmianą umowy/umowy ramowej: Tak

5.6.) Wcześniejsze zmiany umowy/umowy ramowej, obligujące do zamieszczenia ogłoszenia o zmianie umowy: Tak

5.7.) Numer ogłoszenia w BZP o zmianie umowy: 2025/BZP 00601348/01

SEKCJA VI INFORMACJE DODATKOWE

cd. Krótki opis zmiany umowy/umowy ramowej:

Zadanie 2 - Budowa Samorządowego Żłobka w Uszczynie: 3.416.187,84 zł, w tym:

1) Za wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokonanie wymaganych prawem zgłoszeń robót niewymagających pozwolenia na budowę (etap I realizacji zamówienia): 128.443,12 zł

2) Za wykonanie robót budowlanych i pozostałych prac (etap II realizacji zamówienia): 3.287.744,72 zł

Zadanie 3 - Budowa Samorządowego Przedszkola w Uszczynie: 3.520.547,88 zł, w tym:

1) Za wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokonanie wymaganych prawem zgłoszeń robót niewymagających pozwolenia na budowę (etap I realizacji zamówienia): 132.456,97 zł

2) Za wykonanie robót budowlanych i pozostałych prac (etap II realizacji zamówienia): 3.388.090,91 zł.”