

Numer załącznika do ZO: 8

Numer postępowania: 1/2025/KPO/HORECA/ELTUS

UMOWA NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego:

Rozbudowa obiektu hotelowego Hotelu Niemcza SPA o salę restauracyjną, realizowana w ramach przedsięwzięcia MŚP nr KPOD.01.03-IW.01-2307/24 w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności. Inwestycja A1.2.1 Inwestycje dla przedsiębiorstw w produkty, usługi i kompetencje pracowników oraz kadry związane z dywersyfikacją działalności współfinansowana przez Unię Europejską w ramach NextGenerationUE.

zawarta w dniu w Niemczy pomiędzy:

ELTUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ul. Strzebińska 8, 58-230 Niemcza; działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000626322 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 8821000324 | REGON: 891076929, kapitał zakładowy 6 500 000,00 zł zwanym dalej w treści umowy, *Zamawiającym*, reprezentowanym przez: **Marka Dymkowskiego (Prezesa Zarządu)**

a

(nazwa podmiotu), REGON NIP KRS

zwanym w treści umowy *Wykonawcą*, reprezentowanym przez:

§1

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie przez Wykonawcę robót budowlanych na terenie inwestycji pod nazwą: rozbudowa obiektu hotelowego o salę restauracyjną w Hotelu Niemcza SPA, działka 54/11, Niemcza ul. Strzebińska 8, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostwo Powiatowe w Dzierżoniowie, decyzja 342/2012 z dnia 23 czerwca 2022 roku, zatwierdzonym projektem budowlanym dostarczonym przez Zamawiającego oraz zgodnie z zapytaniem ofertowym nr 1/2025/KPO/HORECA/ELTUS z dnia oraz i ofertą Wykonawcy z dnia
2. Niniejsza UMOWA zostaje zawarta w związku z realizacją przez Zleceniodawcę przedsięwzięcia MŚP nr KPOD.01.03-IW.01-2307/24 w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności. Inwestycja A1.2.1 Inwestycje dla przedsiębiorstw w produkty, usługi i kompetencje pracowników oraz kadry związane z dywersyfikacją działalności współfinansowana przez Unię Europejską w ramach NextGenerationUE.

3. Zakres prac budowlanych zleconych przez Zamawiającemu i przyjętych do realizacji wraz z kosztorysem prac budowlano-montażowych zawiera załącznik nr 1 do umowy, stanowiący jednocześnie część oferty złożonej przez Wykonawcę w toku prowadzonego przez Zamawiającego postępowania wyboru ofert. Załącznik Nr 1 stanowi integralną część niniejszej umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z załączonym do niniejszej umowy projektem budowlanym oraz z dołożeniem najwyższej staranności.
5. Roboty budowlane wykonywane będą pod adresem: gmina Niemcza, numer ewidencyjny działki: 54/11, obręb Stasin, ul. Strzebińska 8, 58-230 Niemcza.

§2

Terminy

1. Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót budowlanych nastąpi w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
2. Zakończenie robót i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru nastąpi najpóźniej do dnia 30 czerwca 2025 roku
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania robót w przypadku czasowego braku środków finansowych na ich realizację. O wystąpieniu takiej okoliczności Zamawiający powiadomi Wykonawcę z tygodniowym wyprzedzeniem
4. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust.3 Wykonawca ma prawo do przesunięcia terminu realizacji przedmiotu umowy o okres nie dłuższy niż okres trwania przerwy.

§3

Obowiązki stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) Protokolarne przekazanie terenu budowy Wykonawcy w terminie, o którym mowa w § 2 ust.1.
- b) Dostarczenie uzgodnionej i zatwierdzonej dokumentacji technicznej wraz z pozwoleniem na budowę i dziennikiem budowy nie później niż w terminie, o którym mowa w pkt 1.1.
- c) Udostępnienie punktu poboru energii elektrycznej i wody.
- d) Zapewnienie nadzoru inwestorskiego
- e) Dokonywanie odbiorów robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz odbiorów częściowych, zgodnie z postanowieniami § 6.
- f) Dokonanie odbioru końcowego, zgodnie z postanowieniami § 6.
- g) Dokonywanie płatności w miarę postępu prac, zgodnie z postanowieniami § 7.

2. Obowiązkiem Wykonawcy jest:

- a) Protokolarne przejęcie terenu budowy w terminie określonym w § 2 ust.1
- b) Zabezpieczenie terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki obiektu oraz jego przeznaczenia.
- c) Terminowe wykonywanie robót.

- d) Wykonywanie robót z najwyższą starannością, zgodnie z dostarczoną przez Zamawiającego dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną.
 - e) Ustanowienia kierownika budowy, do którego zadań należy koordynacja wykonywanych prac budowlanych na terenie inwestycji, w tym robót wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych.
 - f) Dostarczenie materiałów, maszyn i urządzeń koniecznych do realizacji niniejszej umowy.
 - g) Zapewnienie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
 - h) Wykonanie i utrzymanie urządzeń i obiektów tymczasowych na terenie budowy w okresie realizacji robót.
 - i) Zgłaszanie Zamawiającemu lub osobie przez niego wskazanej, do sprawdzenia lub odbioru robót ulegających zakryciu bądź zanikających, zgodnie z postanowieniami § 6.
 - j) Informowanie Zamawiającego na bieżąco o problemach i okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub opóźnienie terminu wykonania robót.
 - k) Zgłoszenie obiektu do odbioru końcowego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, zgodnie z § 6 ust.6.
 - l) Doprowadzenie do należytego stanu i porządku terenu budowy.
 - m) Ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej placu budowy
 - n) Ponoszenia kosztów zużycia wody i energii elektrycznej w toku wykonywania prac budowlanych
3. Wykonawca ma prawo powierzyć określone w umowie zadania podwykonawcom, z zachowaniem wymagań określonych w art. 647¹ k.c.

§ 4

Roboty dodatkowe i odpowiedzialność

1. Zlecający ma prawo dokonać rezygnacji z części robót objętych projektem budowlano-wykonawczym lub dokonać zmiany przewidzianych w nich materiałów lub urządzeń. W takim przypadku strony umowy dokonają zmiany według następujących zasad:
2. w przypadku rezygnacji z części robót lub materiałów Zlecający dokona wskazania innych robót lub materiałów, których wartość jest równa wartości prac lub materiałów z których nastąpiła rezygnacja. Wykonawca zobowiązany jest wykonać prace zamienne lub zastosować zamienne materiały, przy czym ceny usług i materiałów, określone zostaną według średnich cen Sekocenbud.
3. w przypadku zmiany określonych robót lub materiałów – według zasad określonych w § 5 ust 4 oraz cen materiałów zaproponowanych przez Zlecającego.
4. Wszelkie ustalenia, określone w ust 1 dokonane muszą zostać na piśmie i potwierdzone przez przedstawicieli obu stron umowy i zostać zaakceptowane przez Zamawiającego
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na terenie budowy od chwili protokolarnego przejęcia tego terenu budowy do chwili oddania obiektu, zgodnie z § 6.

§ 5

Wynagrodzenie

1. Ustala się ryczałtowe Wykonawcy w wysokości (.....) złotych, zgodnie z kosztorysem ofertowym sporządzonym przez Wykonawcę i wybranym przez Zamawiającego w toku postępowania ofertowego prowadzonego zgodnie z zasadą konkurencyjności opisaną w "Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027" oraz zasadach określonych w art. 6c ustawy o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powiększone zostanie o należny podatek VAT
3. Wykonawca jest zobowiązany do poinformowania na piśmie inspektora nadzoru o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych, a ich wykonanie nastąpi po uprzednim zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego
4. Do rozliczenia robót dodatkowych przyjmuje się następujące zasady: roboty dodatkowe zostaną wycenione na podstawie kosztorysu powykonawczego. Stawki i narzuty zgodne z kosztorysem ofertowym.
5. Wykonawca oświadcza, że jest podatkiem VAT i posiada NIP:

§ 6

Odbiory

1. Wykonawca będzie powiadamiać inspektora nadzoru o gotowości do odbioru robót podlegających zakryciu lub zanikających wpisem do dziennika budowy. W razie nie dopełnienia tego warunku, Wykonawca obowiązany jest na własny koszt odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory, niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego.
2. Strony ustalają odbiory częściowe, jeden raz w miesiącu, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przedmiotem odbioru częściowego są poszczególne elementy robót.
3. Wykonawca powiadomi Zamawiającego wpisem do dziennika budowy oraz pisemnie o gotowości wykonanych robót do odbioru częściowego i końcowego, składając jednocześnie wszystkie dokumenty niezbędne do rozpoczęcia odbioru.
4. Odbiory będą się rozpoczynały w następujących terminach:
 - a) Inspektor nadzoru przystąpi do odbioru robót, o których mowa w ust.1 w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia,
 - b) Inspektor nadzoru przystąpi do odbioru częściowego w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia,
 - c) Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
5. Datę odbioru będzie stanowił dzień zakończenia czynności odbioru i podpisania protokołu odbioru.

6. Prace budowlane wykonane przez Wykonawcę na podstawie przedmiotowej umowie podlegają odbiorowi przez inspekcję budowlaną, w zakresie ich zgodności z projektem budowlanym.
7. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

§ 7

Płatności

1. Wykonawca będzie przedkładał Zamawiającemu faktury częściowe, po odbiorach częściowych, których wartość będzie wynikała z procentowego zaangażowania wykonanych w tym okresie robót i ich cen jednostkowych zawartych w kosztorysie ofertowym.
2. Podstawą do wystawienia faktury częściowej będzie protokół odbioru wykonanych robót.
3. Wraz z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu szczegółowe rozliczenie pełnej kwoty, wynikającej z realizacji umowy.
4. Należności wynikające z faktur będą płatne przelewem na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego.
5. Za datę dokonania płatności uważa się datę obciążenia konta Zamawiającego.

§ 8

Przedstawiciele stron

1. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy będzie
2. Inspektorem nadzoru ze strony Zamawiającego będzie

§ 9

Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na roboty objęte niniejszą umową na okres 24 miesięcy od daty odbioru, zgodnie z § 6 ust 5
2. W przypadku wystąpienia wad lub usterek, Zamawiający zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ich ujawnieniu, wyznaczając termin do ich usunięcia.
3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad lub usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
4. W przypadku nie usunięcia wad lub usterek, Zamawiający ma prawo usunąć je na koszt Wykonawcy, zachowując prawa wynikające z rękojmi.
5. Przed upływem okresu rękojmi oraz po usunięciu ujawnionych wad, strony sporządzą protokół odbioru ostatecznego.

§ 10

Kary umowne

1. Strony zastrzegają kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem opóźnienia określonego w § 2 ust.3 – w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego, określonego w § 5 ust.1 , za każdy dzień opóźnienia i nie więcej niż 30 % wynagrodzenia określonego w § 5 ust.1.
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad, stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi - w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego określonego w § 5 ust.1 za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i nie większej niż 30 % wynagrodzenia określonego w § 5 ust.1.
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 50.000 zł
- 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
- a) za opóźnienie w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego należnego za wykonanie części zamówienia, podlegającej odbiorowi za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony jednak nie więcej niż 30 % wynagrodzenia określonego w § 5 ust.1.
- 3) Za zwłokę w zapłacie faktury Zamawiający zapłaci odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
- 4) Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

§ 11

Odstąpienie od umowy

- 1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:
 - 1) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego lub sytuacja finansowa ulegnie zmianie, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - 2) Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania i wyznaczenia terminu przez Zamawiającego, złożonego na piśmie,
 - 3) Wykonawca realizuje prace przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego. wymaganiami niniejszej umowy lub dokumentacją techniczną, przekazaną przez Zamawiającego,
 - 4) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa trwa dłużej niż 5 dni
- 2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia do umowy w razie:
 - 1) ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania układowego albo likwidacyjnego w stosunku do przedsiębiorstwa Zamawiającego,
 - 2) wydania nakazu sądowego lub administracyjnego zajęcia majątku Zamawiającego,
 - 3) w przypadku nie wywiązania się przez Zamawiającego z obowiązku zapłaty zaległych należności za wykonane i zafakturowane przez Wykonawcę roboty, przekraczające 30 dni i nie czyni tego mimo wyznaczenia dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu

- 4) gdy Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót, w tym odbioru częściowego lub podpisania protokołu odbioru i nie czyni tego mimo wyznaczenia dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obowiązują następujące obowiązki szczegółowe:
 - 1) w terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
 - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, po której nastąpiły przyczyny uzasadniające odstąpienie od umowy,
 - 3) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
 - 4) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru przerwanych robót oraz robót zabezpieczających niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
 - 5) Zamawiający, w razie odstąpienia od umowy z przyczyn za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - b) odkupienia materiałów, konstrukcji lub urządzeń określonych w pkt.3 niniejszego punktu, wraz z kosztami zakupu
 - c) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy

CZYTELNY PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ DO
REPREZENTOWANIA ZAMAWIAJĄCEGO

CZYTELNY PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ DO
REPREZENTOWANIA WYKONAWCY