



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



KRAJOWY
PLAN
ODBUDOWY

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dnia 2025 roku pomiędzy:

1. Ośrodek Sanatoryjno-Wypoczynkowy „POSEJDNON” Spółka z o.o. z siedzibą w przy ul., kod pocztowy-....., REGON NIP, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS, o kapitale zakładowym w wysokości złotych

reprezentowaną przez:

.....
(imię i nazwisko, uprawnienie do reprezentacji)

zwaną dalej **Inwestorem**,

a

2. z siedzibą w przy ul., kod pocztowy-....., REGON NIP, wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS, o kapitale zakładowym w wysokości złotych (odpis wpisu w załączeniu)

reprezentowaną przez:

.....
(imię i nazwisko, uprawnienie do reprezentacji)

zwaną/ym dalej **Wykonawcą**.

o treści następującej:

§ 1 Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca w ramach zadania nr 3 - roboty budowlane związane z adaptacją istniejących pomieszczeń na potrzeby nowej strefy odnowy biologicznej, masaży i zabiegów wellness do umowy zawartej z Polską Fundacją Przedsiębiorczości nr KPOD.01.03-IW.01-C295_24-00 w ramach inwestycji A1.2.1 Inwestycje dla przedsiębiorstw w produkty, usługi i kompetencje pracowników oraz kadry związane z dywersyfikacją działalności w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (planu



rozwojowego), a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania - zgodnie z przekazaną przez Inwestora dokumentacją i powszechnie obowiązującymi przepisami prawa – wykonać ze szczególną starannością wszelkie roboty w zakresie terminowego wykonania i wydania Inwestorowi następującego obiektu: Pomieszczenia SPA w budynku B OSW Posejdon w Kołobrzegu, który zrealizuje przy ul. Spacerowej 38 w Kołobrzegu

2. Wykonawca oświadcza i zapewnia, że nie istnieją jakiekolwiek przeszkody natury faktycznej lub prawnej do zawarcia i wykonywania niniejszej Umowy, posiada możliwości finansowe umożliwiające jej niezakłóconą realizację oraz nie są jemu znane jakiekolwiek zagrożenia mogące mieć wpływ na ważność i skuteczność niniejszej Umowy polegającej na zleceniu wykonania wszystkich prac objętych jej treścią na warunkach ustalonych przez strony.

§ 2

Dokumentacja

1. Dokumentacja techniczna oraz protokół z wizji lokalnej stanowią załącznik nr 1 niniejszej umowy i stanowią jej integralną część.
2. Harmonogram robót budowlanych stanowi **załącznik nr 2** niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.
3. Szczegółowy zakres wykończenia wewnątrz Wykonawca uzgodni pisemnie z Inwestorem w terminie 14-stu dni od daty podpisania umowy.

§ 3

Przekazanie terenu budowy

1. Strony zgodnie ustalają, że Inwestor przekaze Wykonawcy teren budowy w ciągu 3 dni roboczych liczonych od daty podpisania niniejszej Umowy przez obydwie strony i od chwili jego przejęcia Wykonawca ponosi wszelkie ryzyko i odpowiedzialność za skutki działań lub zaniechań własnych oraz osób na tym terenie przebywających.
2. Z przekazania terenu budowy Inwestor sporządzi protokół. Protokół zostanie podpisany przez uprawnionych przedstawicieli obydwu stron.
3. Wykonawca jest zobowiązany w szczególności do:
 - a) wyposażenia zaplecza terenu budowy zgodnie z potrzebami prowadzonych prac, zorganizowania placów składowych,
 - b) utrzymywania terenu budowy w należytej czystości i porządku,
 - c) zapewnienia na własny koszt ochrony przeciwpożarowej oraz przestrzegania na bieżąco właściwych przepisów ppoż. i o ochronie środowiska,
 - d) zawarcia na własny koszt i ryzyko umowy ubezpieczenia terenu budowy z tytułu szkód z powodu zdarzeń losowych o charakterze nadzwyczajnym, a w szczególności pożaru.
 - e) usunięcia z terenu budowy wszelkich zbędnych materiałów i odpadów po zakończeniu prac oraz pozostawienia terenu budowy w stanie nadającym się do użytkowania,
 - f) przedstawienia Inwestorowi atestów, świadectw dopuszczenia do eksploatacji oraz prób jakościowych urządzeń i konstrukcji użytych w wykonaniu przedmiotu niniejszej umowy,
 - g) zapewnienia bezpieczeństwa wszystkim osobom upoważnionym do przebywania na terenie budowy zgodnie z właściwymi przepisami BHP.
 - h) sprawdzania na bieżąco prawidłowość treści i rozwiązań wynikających z wszelkich dokumentów przekazanych przy niniejszej Umowie oraz zgłaszać Inwestorowi bezzwłocznie



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



KRAJOWY
PLAN
ODBUDOWY

na piśmie wszelkie nieprawidłowości celem ich zmiany czy uzupełnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

Rozpoczęcie i zakończenie prac budowlanych

1. Strony ustalają termin rozpoczęcia prac budowlanych na dzień2025 r..
2. W przypadku nierozpoczęcia przez Wykonawcę robót w terminie dni/tygodni (*określenie czasu*) od daty ustalonej w ust. 1, Inwestor może odstąpić od umowy w terminie do 14 dni liczonych od dnia bezskutecznego upływu tego terminu, informując o tym na piśmie Wykonawcę.
3. Termin zakończenia prac objętych treścią niniejszej Umowy strony ustalają na dzień 24.09.2025r.
4. Odbiór końcowy obiektu nastąpi w ciągu 2 dni roboczych od daty ustalonej w ust. 3: z dniem podpisania przez strony Protokołu zdawczo – odbiorczego: z uwzględnieniem postanowień § 8.

§ 5

1. Prace objęte niniejszą Umową zostaną wykonane z należytej jakości materiałów dostarczonych przez Wykonawcę oraz przy użyciu jego maszyn, narzędzi i osób, którym Wykonawca powierzył ich wykonanie w całości lub w części: zgodnie z jej postanowieniami.
2. Kosztorys robót budowlanych stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania obiektu zgodnie z ustalonym kosztorysem: z zastrzeżeniem, że koszt wydatków niezgodzonych z Inwestorem nie podlega zwrotowi lub rozliczeniu mocą niniejszej Umowy bez względu na ich wysokość.
4. W celu wykonania obiektu, o którym mowa w § 1 niniejszej Umowy, Inwestor zobowiązuje się umożliwić Wykonawcy pobór energii elektrycznej i wody, a także zapewnić nadzór inwestorski.

§ 6

1. Strony ustalają, że roboty zostaną wykonane wyłącznie przez Wykonawcę osobiście, zatrudnionych na podstawie umowy o pracę osób lub za pisemną zgodą Inwestora wykonane przy pomocy podwykonawców:
2. Zlecenie robót dodatkowych może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu do umowy, w którym strony określą ich wartość, zakres i terminy wykonania.

§ 7

Jeżeli w trakcie wykonywania robót zaistnieją jakiegokolwiek przyczyny niezależne od Wykonawcy, ze względu na które termin zakończenia robót nie może być dotrzymany, Wykonawca niezwłocznie w terminie do 3 dni roboczych ma obowiązek zawiadomienia



Inwestora na piśmie wraz z uzasadnieniem celem uzgodnienia przez strony treści sporządzenia stosownego aneksu do niniejszej Umowy - pod rygorem utraty prawa powoływania się na tego rodzaju okoliczności w razie niedotrzymania terminu zakończenia robót.

§ 8

Odbiór końcowy obiektu

1. Odbiór końcowy obiektu będzie odbywał się w następujący sposób:

.....(d
okładne określenie zasad odbioru projektu).

2. Wady stwierdzone przy odbiorze zostaną usunięte przez Wykonawcę w ciągu dni od daty zakończenia odbioru końcowego, chyba że strony uzgodnią inaczej w odrębnym piśmie.

§ 9

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie obiektu, o którym mowa w § 1 umowy, Inwestor zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości (słownie:), w tym podatek % VAT.

2. Kwota wynagrodzenia ryczałtowego, o której mowa w ust. 1, może ulec zmianom wyłącznie za zgodą Inwestora wyrażoną w pisemnym aneksie do niniejszej Umowy.

3. Wypłata wynagrodzenia nastąpi w trzech ratach, na podstawie zaawansowania robót, w następujących terminach, z zaznaczeniem, iż ostatnia rata zostanie wypłacona po końcowym odbiorze robót.

4. Płatności wynagrodzenia Wykonawcy następować będą na jego rachunek bankowy wskazany w wystawionej przez Wykonawcę fakturze VAT lub na rachunek bankowy podwykonawcy zatwierdzonego przez Inwestora.

§ 10

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Wykonawca wnosi zabezpieczenie w wysokości 100 % wynagrodzenia brutto, tj. [kwota zł], w jednej z form dopuszczonych przepisami.
2. Zabezpieczenie może zostać wniesione w formie:
 - a) gwarancji bankowej,
 - b) gwarancji ubezpieczeniowej,
 - c) kaucji pieniężnej wpłaconej na rachunek bankowy Zamawiającego nr [numer rachunku],
 - d) poręczenia udzielonego przez fundusz poręczeniowy lub fundusz poręczeń kredytowych, działający zgodnie z przepisami ustawy o funduszach poręczeniowych,
 - e) innej formy dopuszczonej obowiązującymi przepisami prawa.
3. Zabezpieczenie musi zostać wniesione w terminie [np. 7 dni] od dnia podpisania umowy i będzie obowiązywać do końca okresu gwarancji i rękojmi.
4. Część zabezpieczenia – w wysokości [np. 10%] – zostanie zatrzymana na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji jakości i zostanie zwrócona



Wykonawcy nie wcześniej niż po upływie okresu gwarancji, pod warunkiem braku roszczeń ze strony Zamawiającego.

§ 11

Gwarancja jakości

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz zastosowane materiały i urządzenia na okres 60 miesięcy (5 lat), licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usuwania wszelkich ujawnionych wad, które wynikną z niewłaściwego wykonania robót, zastosowania wadliwych materiałów lub urządzeń oraz wypełniać zobowiązanie serwisowe, które stanowi **załącznik nr 4** do niniejszej umowy.
3. Wady powinny być usuwane w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego, chyba że strony ustalą inny termin z uwagi na charakter wady.
4. W przypadku nieusunięcia wad w terminie, Zamawiający ma prawo zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
5. Uprawnienia z tytułu gwarancji nie wyłączają ani nie ograniczają uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi.

§ 12

Kary umowne

1. Z uwagi na udział środków publicznych w finansowaniu kosztów wykonania prac objętych niniejszą Umową, w razie nieuzgodnionego z Inwestorem przekroczenia przez Wykonawcę terminu zakończenia wszystkich prac objętych tą Umową, Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości 1/30 trzykrotności wynagrodzenia ryczałtowego brutto za każdy dzień zwłoki.

2. Ustalona w punkcie 1. powyżej wysokość kary umownej za każdy dzień zwłoki ma zastosowanie w razie niedotrzymania przez Wykonawcę terminu/terminów usunięcia wad lub usterek stwierdzonych w protokole odbioru końcowego oraz w razie niedotrzymania przez Inwestora terminu przekazania terenu robót zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy lub zwlekania przez Inwestora z przystąpieniem do odbioru końcowego po zawiadomieniu przez Wykonawcę z 3-dniowym wyprzedzeniem o swojej gotowości do przystąpienia odbioru końcowego.

§ 13

1. Funkcję Kierownika Budowy będzie pełnił
2. Inspektorem nadzoru z ramienia Inwestora będzie



Fundusze
Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



KRAJOWY
PLAN
ODBUDOWY

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej postaci aneksu.
2. Załączniki wymienione w niniejszej umowie stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Prawo budowlane.
4. Do rozstrzygania sporów mogących wyniknąć na tle niniejszej umowy właściwy będzie Sąd Rejonowy w Kołobrzegu (właściwość umowna) – z zastrzeżeniem, że strony w pierwszej kolejności zobowiązują się wzajemnie rozstrzygać wszelkie spory w sposób polubowny i odmowa jednej strony będzie skutkować obowiązkiem obciążenia jej w całości kosztami ewentualnego procesu nawet w razie wygrania sprawy sądowej.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

PODPISY STRON

.....
Inwestor
(podpis)

.....
Wykonawca
(podpis)