**Załącznik nr 5**

**ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY**

zawarta w dniu **…………...** pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle - Miejskim Zarządem Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu ul. Grunwaldzka 6 , 47-220 Kędzierzyn-Koźle (regon 530859315, NIP 7490007070 ), zwanym dalej Zamawiającym reprezentowanym przez:

Dyrektor - inż. Stanisław Węgrzyn

a ……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

reprezentowanym przez:

……………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej Wykonawcą.

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w trakcie postępowania o zamówienie publiczne na ……………………………………………………………………………………………………….

prowadzonego w trybie przetarg nieograniczony, Strony oświadczają co następuje:

**§ 1**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na: **Przygotowanie dokumentacyjne dla tworzenia warunków mieszkaniowych - modernizacja kompleksu budynków przy ul. Pocztowej 7, 7a, 7b - ul. Żeglarskiej 2 w Kędzierzynie-Koźlu będących w zasobach Gminy Kędzierzyn-Koźle.**

**Zakres usługi obejmuje:**

- opracowanie koncepcji remontu celem zaopiniowania przez konserwatora zabytków,

- wykonanie pełnej inwentaryzacji budowlanej,

- wykonanie orzeczenia o stanie technicznym elementów konstrukcyjnych budynku(stropów, więźby dachowej),

- remont lokali mieszkalnych(wraz z wyposażeniem) z ewentualnym projektem zwiększenia lokali jedno i dwu pokojowych,

- adaptacja pustych pomieszczeń użytkowych w budynku przy ul. Portowej 7a na lokale mieszkalne,

- czyszczenie elewacji w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,

- remont schodów zewnętrznych d budynku,

- remont drewnianej bramy głównej do budynku,

- remont schodów do piwnicy wraz z montażem drzwi zewnętrznych,

- montaż daszków nad drzwiami wejściowymi,

- wymianę starej stolarki okiennej wraz z parapetami w lokalach, na klatkach schodowych i piwnicach zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków,

- wymianę parapetów zewnętrznych,

- wymianę stolarki drzwiowej,

- przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej,

- przebudowę instalacji gazowej,

- remont instalacji elektrycznej,

- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z opomiarowaniem i zaworami odcinającymi dostawę ciepła,

- projekt lokalnej kotłowni gazowej,

- remont pokrycia dachu,

- odbudowę instalacji odgromowej,

- wykonanie instalacji teletechnicznej (telewizyjnej, internetowej wraz z centralnym masztem lub urządzeniem podobnym),

- wykonanie izolacji pionowej i poziomej,

- remont schodów klatki schodowej ul. Pocztowa i ul. Żeglarska,

- remont elewacji z odsłonięciem i odtworzeniem elementów ozdobnych na budynku zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi,

- remont lokalu użytkowego przy ul. Żeglarskiej 2 z odtworzeniem elementów dekoracyjnych ścian i sufitów i wydzieleniem zaplecza socjalnego,

- malowanie klatek schodowych,

- remont piwnic,

- rozbiórkę budynków gospodarczych,

- zagospodarowanie terenu wokół budynku z budową miejsc postojowych, altany śmietnikowej i oświetlenia terenu wraz z uwzlędnieniem podłączeń mediów(woda, instalacja kanalizacyjna, deszczowa, elektryczna, gazowa)

- wykonanie charakterystyki energetycznej budynku,

**UWAGA budynek jest w ewidencji zabytków miasta Kędzierzyn-Koźle i na planowany remont wraz z przebudową należy uzyskać wstępną akceptację konserwatora zabytków.**

**§ 2**

1. Termin rozpoczęcia usługi ustala się na …………….. r. nie dłużej niż 5 dni roboczych od daty zawarcia umowy.
2. Termin zakończenia należy zgłosić pisemnie minimum na 2 tygodnie przed terminem zakończenia usługi.
3. Stwierdzenie ewentualnych usterek winno być wykonane w terminie 5 dni roboczych.
4. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą rozliczenia jest wynagrodzenie ryczałtowe, zgodnie ze złożoną ofertą z dnia:……………..

* Zamawiający powołuje do nadzoru nad realizacją zadania: Inspektora Nadzoru- Jarosława Szpakowskiego i Inspektora Dariusza Drochlińskiego.
* Przedstawicielem Wykonawcy jest osoba …………………………………………………………………………………………………

**§ 3**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne umiejętności, wiedzę, środki, sprzęt i doświadczenie do wykonania usługi będącej przedmiotem umowy i zobowiązuje się je wykonać z należytą starannością oraz aktualnym poziomem wiedzy.

**§ 4**

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.
2. Wykonawca jest obowiązany wskazać w ofercie części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom.
3. W razie powierzenia usługi podwykonawcom wykonawca obowiązany jest w zawartych umowach o podwykonawstwo (dalsze podwykonawstwo) określić termin zapłaty (nie dłuższy niż 21 dni), szczegółowy zakres prac i termin ich wykonania, wskazanie osoby do kontaktowania się z wykonawcą (numer telefonu komórkowego).
4. Zamawiający nie przewiduje wykonania kluczowych części zamówienia wyłącznie przez wykonawcę.
5. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem jest usługa , jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy. Zastrzeżenia do projektu umowy zamawiający składa w terminie określonym w umowie zawartej z wykonawcą.
6. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na usługę przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
7. Zamawiający, w terminie 7 dni zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi , w przypadkach naruszenia postanowień zawartych w ust.1.
8. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi, w terminie określonym w umowie z wykonawcą, uważa się za akceptację umowy przez zamawiającego.
9. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na usługi przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez zamawiającego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jako niepodlegający niniejszemu obowiązkowi.

**§ 5**

1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.
2. Zgodnie z art. 144 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający przewiduje zmiany zawartej umowy dotyczące odpowiednio zmniejszenia wartości zamówienia lub terminu realizacji zamówienia w przypadku zaistnienia jednej z następujących okoliczności:
   1. ustawowych zmian stawki podatku od towarów i usług VAT,
   2. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia, jeżeli konieczność wprowadzenia takiej zmiany jest skutkiem zmiany przepisów prawa,
   3. ograniczenia przez Zamawiającego zakresu przedmiotu umowy z przyczyn, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
   4. zmiany części zamówienia lub zgłoszenia udziału podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy,
   5. zmiany podwykonawcy, jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu wykonawca jest zobowiązany wykazać zamawiającemu, iż proponowany inny podwykonawca lub wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia,
   6. działania siły wyższej,
   7. okoliczności, których nie można było przewidzieć,
   8. z przyczyn nie zależnych od Zamawiającego,
3. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

**§ 6**

Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania stanowią kary umowne.

Kary te będą naliczane w następujących wysokościach:

1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
   1. Za zwłokę w wykonaniu prac objętych umową w wysokości 0,5 % wynagrodzenia za całość zadania brutto za każdy dzień zwłoki.
   2. Za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia za całość zadania brutto licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad za każdy dzień zwłoki.
   3. Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto.
2. Stosowanie kar umownych nie jest obligatoryjne.

**§ 7**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy.
2. Jeżeli w toku czynności obioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

* Jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad
* Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
* Jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem,
* Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie:
* Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

1. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
3. Zamawiający wyznacza ostateczny pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.
4. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.

**§ 8**

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzona poprzez udzielenie gwarancji.
2. Termin gwarancji wynosi ……………… licząc od daty odbioru.

**§ 9**

Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktur w terminie 21 dni licząc od daty ich doręczenia wraz z dokumentami rozliczeniowymi, protokołami odbiorowymi, gwarancjami na zamontowane urządzenia.

**§ 10**

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego Zamawiający jest zobowiązany przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Wykonawcy.
3. Wykonawca ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Zamawiającego roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
4. W razie odmowy przez Wykonawcę uznania roszczenia Zamawiającego, względnie nie udzielenia odpowiedzi na roszczenia w terminie, o którym mowa w ust. 3 Zamawiający uprawniony jest do wystąpienia na drogę sądową.

**§ 11**

1. Rozliczanie usługi nastąpi po złożeniu faktury.
2. Faktura winna być wystawiona na:

**Nabywca:** Gmina Kędzierzyn-Koźle ul. Grzegorza Piramowicza 32, 47-200 Kędzierzyn-Koźle; NIP: 7492055601

**Odbiorca/Płatnik:** Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu ul. Grunwaldzka 6, 47-220 Kędzierzyn-Koźle.

1. W przypadku wystąpienia zwłoki w oddaniu przedmiotu zamówienia lub zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, wartość faktury końcowej zostanie pomniejszona o wysokość kar umownych, ustalonych w oparciu o zapisy zamieszczone w § 9 umowy.
2. W przypadku wskazania przez Wykonawcę na fakturze rachunku bankowego nieujawnionego w wykazie podatników VAT, MZBK uprawniona będzie do dokonania zapłaty na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w wykazie podatników VAT, a w razie braku rachunku Wykonawcy ujawnionego w wykazie, do wstrzymania się z zapłatą do czasu wskazania przez Wykonawcę, dla potrzeb płatności, rachunku bankowego ujawnionego w wykazie podatników VAT.
3. Faktury za pracę stanowiące przedmiot umowy będą płatne przelewem na konto wskazane przez Wykonawcę na fakturze.

**§ 12**

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV kodeksu cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:

* W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, 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.

**§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 14**

Umowę sporządza się w 2 egz. , po jednym egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

**§ 15**

Wykaz załączników do umowy:

1. Oferta wykonawcy wraz z wykazem przedmiotu zadań.

**AKCEPTUJĘ BEZ UWAG I ZASTRZEŻEŃ**

**W Y K O N A W C A**

Imię ……………. Nazwisko …………………..

podpis ..................................................................

/upełnomocniony przedstawiciel wykonawcy określony aktem rejestrowym/