

U M O W A
Nr IN.271.1.....2021 - projekt

zawarta dnia 2021 roku w Barwicach

pomiędzy:

Gminą Barwice, ul. Zwycięzców 22, 78-460 Barwice, zwaną dalej „**Zamawiającym**”

reprezentowaną przez:

.....

.....

NIP: 673-17-72-542, REGON: 330920417

a

....., prowadzącym działalność na podstawie

....., zwanym dalej „**Wykonawcą**”

reprezentowanym przez:

NIP:, REGON:

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiot umowy dotyczy wykonania usługi polegającej na: „**Świadczeniu usług w zakresie inwentaryzacji i wyceny nieruchomości na potrzeby Urzędu Miejskiego w Barwicach w 2022r.**”
2. Zakres zamówienia obejmuje:
 - 1) Wycenę lokali mieszkalnych położonych w budynkach dwurodzinnych i wielorodzinnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w działce gruntu przypadającym na wymieniony lokal i pomieszczenia przynależne wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
 - 2) Wycenę budynków mieszkalnych jednorodzinnych z pomieszczeniami /budynkami przynależnymi wraz z wyceną działki gruntu,
 - 3) Wycenę budynków/lokali użytkowych wraz z wyceną działki gruntu lub wyceną udziału w działce gruntu przypadającym na dany budynek/lokal wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
 - 4) Wycenę nieruchomości niezabudowanych (za 1 działkę) lub wycena nieruchomości niezabudowanych w kompleksie za pierwszą działkę,
 - 5) Wycenę nieruchomości niezabudowanych w kompleksie za kolejne działki,
 - 6) Wycenę nieruchomości w celu aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - 7) Wycenę nieruchomości w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego wraz z zaliczeniem na poczet ceny wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości,
 - 8) Wycenę działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub na poszerzenie istniejących dróg publicznych w celu ustalenia wartości odszkodowania w myśl art. 98 ust 1 – 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- 9) Inwentaryzację lokalu mieszkalnego w budynkach dwurodzinnych i wielorodzinnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w inwentaryzowanych budynkach i ustalenie udziału w działce gruntu przypadającego na wymieniony lokal,
 - 10) Inwentaryzację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 11) Inwentaryzację budynków/lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w inwentaryzowanych budynkach i ustalenie udziału w działce gruntu przypadającej na wymieniony budynek/lokal i pomieszczenia przynależne,
 - 12) Wycenę nieruchomości w celu ustalenia opłaty planistycznej w myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
 - 13) Wycenę nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału,
 - 14) Wycenę nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 15) Opinię o wartości nieruchomości (po dokonaniu podziału, po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, po uchwaleniu/zmianie m.p.z.p.),
 - 16) Wycenę prawa służebności gruntowej (za jedną działkę) lub wycena prawa służebności gruntowej w kompleksie za pierwszą działkę,
 - 17) Wycenę prawa służebności przesyłu (za jedną działkę) lub prawa służebności przesyłu w kompleksie za pierwszą działkę,
 - 18) Wycenę prawa służebności gruntowej w kompleksie za kolejne działki,
 - 19) Wycenę prawa służebności przesyłu w kompleksie za kolejne działki,
 - 20) Wycenę/ aktualizację wyceny nieruchomości przeznaczonej do oddania w trwałe zarząd nieruchomości lub wycena nieruchomości oddanej w trwałe zarząd w celu aktualizacji opłaty,
 - 21) Aktualizację operatu szacunkowego tj. przedłużenie ważności wyceny o rok (licząc od daty upływu jego ważności np. w przypadku przedłużającej się procedury zbycia nieruchomości), w przypadku zmiany wartości nieruchomości.
 - 22) Opinię o wartości nieruchomości – wycena 1m² gruntu w celu określenia wysokości czynszu dzierżawnego nieruchomości wykorzystywanej na określony cel.
3. Zamówienie ma charakter sukcesywny, co oznacza, że Zamawiający będzie zlecał wykonanie przedmiotu zamówienia w miarę pojawiających się bieżących potrzeb.
 4. Wykonawca po zrealizowaniu każdego zlecenia przekaże Zamawiającemu opracowanie (inwentaryzację/operat szacunkowy) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 2.

Osoby uprawnione do reprezentowania stron i odpowiedzialne za przebieg oraz realizację umowy

1. Uprawnionymi do reprezentowania stron i odpowiedzialnymi za przebieg oraz realizację umowy są:
 - z ramienia Zamawiającego:, tel., e-mail:
 - z ramienia Wykonawcy:, tel., e-mail:
2. Potrzeby, uzgodnienia i informacje związane z wykonaniem usługi przekazywane będą pisemnie i parafowane przez ustanowioną w ust. 1 osobę.

§ 3.

Okres obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na następujący okres: od dnia **01.01.2022 roku do dnia 31.12.2022 roku.**

§ 4.

Obowiązki Wykonawcy

Obowiązki Wykonawcy:

1. Wykonawca będzie sporządzać i dostarczać kompletne operaty do siedziby Zamawiającego w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania zlecenia.
2. W przypadku jednorazowego zlecenia wykonania większej liczby opracowań termin wykonania zostanie uzgodniony przez strony i określony w zleceniu.
3. Za termin wykonania zlecenia uznaje się przekazanie Zamawiającemu poprawnie wykonanego opracowania. Termin liczony będzie poczynając od dnia następnego po otrzymaniu zlecenia.
4. W wyniku realizacji zlecenia należy przedstawić:
 - a) operat szacunkowy zgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz Standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – 1 egzemplarz w formie papierowej + 1 egzemplarz w formie elektronicznej,
 - b) protokół z badania KW;
 - c) dokumentację fotograficzną;
 - d) protokół oględzin nieruchomości podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - e) protokół z badania rejestru gruntów;
 - f) zaznaczenie na planie miasta/gminy nieruchomości szacowanej i przyjętych do porównania;
 - g) wycinek mapy ewidencyjnej/zasadniczej (w uzasadnionych przypadkach wypis z rejestru gruntów).
5. Zamawiający dokonywać będzie odbioru wykonanych operatów zgodnie z poniższym opisem:

I etap – doręczenie i odbiór operatu u Zamawiającego, sprawdzenie kompletności przekazanych materiałów, najpóźniej w dniu, w którym upływa termin wykonania operatu;

II etap – zapoznanie z operatem i ocena jego wartości w ciągu 7 dni od daty przekazania operatu. W razie, gdy operat będzie budził wątpliwości, Zamawiający sporządzi i przekaże Wykonawcy protokół zawierający pytania i zastrzeżenia do sporządzonego operatu.

6. Wykonawca będzie obowiązany ustosunkować się do protokołu w formie pisemnej w terminie 7 dni od daty przekazania przez Zamawiającego pytań i zastrzeżeń.
7. Zastrzega się, że jeżeli w operacie szacunkowym/inwentaryzacji wystąpi błąd Wykonawca zobowiązany jest do jego niezwłocznego usunięcia i poprawienia zachowując umówiony termin realizacji zlecenia. W przypadku zaś gdy upłynął termin realizacji zlecenia Wykonawca zobowiązany jest w ciągu 3 dni roboczych od dnia otrzymania protokołu kontroli poprawności operatu do usunięcia błędów i dostarczenie poprawnych dokumentów.
8. Termin kontroli poprawności ustala się do 7 dni roboczych od dostarczenia opracowania przez Wykonawcę.
9. Strony uzgadniają, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników wpływających na proces szacowania nieruchomości – określenia wartości nieruchomości.
10. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu czasu, o którym mowa w ust. 9 poprzez potwierdzenie przez Wykonawcę jego aktualności, które może być zlecone w terminie do 12 miesięcy po upływie tego okresu.
11. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie (dołączenie) stosownej klauzuli.
12. Aktualizację operatu szacunkowego tj. przedłużenie ważności wyceny o rok (licząc od daty upływu jego ważności np. w przypadku przedłużającej się procedury zbycia nieruchomości) rzeczoznawca wykona bez dodatkowego wynagrodzenia, o ile wartość takiej nieruchomości nie ulegnie zmianie.
13. W przypadku dwukrotnego dostarczenia Zamawiającemu wadliwego i/lub zawierającego błędy operatu Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy oraz do naliczenia kar umownych, określonych w treści umowy.
14. Wycena lokalu musi zawierać oświadczenie o samodzielności lokalu podpisane przez osobę uprawnioną wraz z dokumentacją niezbędną do uzyskania takiego zaświadczenia.
15. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania wszystkich czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy z najwyższą starannością.
16. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie lub w związku z wykonywaniem umowy, z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
17. W razie stwierdzenia wad lub błędów w dostarczonych operatach szacunkowych lub innych dokumentach w okresie 2 lat od dnia odebrania przez Zamawiającego, Wykonawca usunie je zgodnie ze zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami w terminie 3 dni, od dnia ich pisemnego zgłoszenia, na własny koszt.

18. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 17, jeżeli Wykonawca nie usunął wskazanych przez Zamawiającego wad i błędów (w tym odmówił ich usunięcia) lub dokona tych poprawek błędnie i dzieło nadal będzie wadliwe, Zamawiający może zlecić poprawienie operatu osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

§ 5.

Obowiązki Zamawiającego

Obowiązki Zamawiającego:

1. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za przekazanie Wykonawcy wszelkich niezbędnych materiałów i informacji potrzebnych do wykonania usługi opisanej w § 1 umowy.
2. Zamawiający zobowiązuje się do terminowego regulowania płatności przy zachowaniu ustalonych w umowie warunków.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie faktury vat/rachunku Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki w ustawowej wysokości.

§ 6.

Wynagrodzenie i sposób rozliczeń

1. Szacunkowe wynagrodzenie z tytułu należytego wykonania niniejszej umowy zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego wynosi zł **brutto**, w tym należny podatek VAT%.
2. Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie za faktycznie zrealizowane usługi według cen jednostkowych określonych w ofercie Wykonawcy z dnia wskazanych poniżej:

Lp.	Nazwa czynności	Cena jednostkowa brutto (w zł)
1.	Wycena lokali mieszkalnych położonych w budynkach dwurodzinnych i wielorodzinnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w działce gruntu przypadającym na wymieniony lokal i pomieszczenia przynależne wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu	
2.	Wycena budynków mieszkalnych jednorodzinnych z pomieszczeniami /budynkami przynależnymi wraz z wyceną działki gruntu	
3.	Wycena budynków/lokali użytkowych wraz z wyceną działki gruntu lub wyceną udziału w działce gruntu przypadającym na dany budynek/lokal wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu	
4.	Wycena nieruchomości niezabudowanych (za 1 działkę) lub wycena nieruchomości niezabudowanych w kompleksie za pierwszą działkę	
5.	Wycena nieruchomości niezabudowanych w kompleksie za kolejne działki	
6.	Wycena nieruchomości w celu aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste	
7.	Wycena nieruchomości w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego wraz z zaliczeniem na poczet ceny wartości prawa użytkowania	

	wieczystego tej nieruchomości	
8.	Wycena działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne lub na poszerzenie istniejących dróg publicznych w celu ustalenia wartości odszkodowania w myśl art. 98 ust 1 – 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	
9.	Inwentaryzacja lokalu mieszkalnego w budynkach dwurodzinnych i wielorodzinnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w inwentaryzowanych budynkach i ustalenie udziału w działce gruntu przypadającego na wymieniony lokal	
10.	Inwentaryzacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych	
11.	Inwentaryzacja budynków/lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w inwentaryzowanych budynkach i ustalenie udziału w działce gruntu przypadającej na wymieniony budynek/lokal i pomieszczenia przynależne	
12.	Wycena nieruchomości w celu ustalenia opłaty planistycznej w myśl art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)	
13.	Wycena nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.	
14.	Wycena nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej naliczanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej	
15.	Opinia o wartości nieruchomości (po dokonaniu podziału, po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, po uchwaleniu/zmianie m.p.z.p.)	
16.	Wycena prawa służebności gruntowej (za jedną działkę) lub wycena prawa służebności gruntowej w kompleksie za pierwszą działkę	
17.	Wycena prawa służebności przesyłu (za jedną działkę) lub prawa służebności przesyłu w kompleksie za pierwszą działkę	
18.	Wycena prawa służebności gruntowej w kompleksie za kolejne działki	
19.	Wycena prawa służebności przesyłu w kompleksie za kolejne działki	
20.	Wycena/ aktualizacja wyceny nieruchomości przeznaczonej do oddania w trwałe zarząd nieruchomości lub wycena nieruchomości oddanej w trwałe zarząd w celu aktualizacji opłaty	
21.	Aktualizacja operatu szacunkowego tj. przedłużenie ważności wyceny o rok (licząc od daty upływu jego ważności np. w przypadku przedłużającej się procedury zbycia nieruchomości), w przypadku zmiany wartości nieruchomości	
22.	Opinia o wartości nieruchomości – wycena 1m2 gruntu w celu określenia wysokości czynszu dzierżawnego nieruchomości wykorzystywanej na określony cel	

2. Zaoferowane ceny jednostkowe przez okres trwania umowy nie podlegają zmianie.
3. Faktury/rachunki będą wystawiane za zrealizowane w poprzednim miesiącu zlecone usługi a zapłata zostanie dokonana przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w ciągu 21 dni od daty ich doręczenia Zamawiającemu.
4. W przypadku błędnie wystawionej faktury/rachunku termin płatności liczony jest od daty złożenia dokumentu korygującego.

5. Wynagrodzenie uwzględnia wszystkie wymagania określone w Zaproszeniu do złożenia oferty oraz obejmuje wszystkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytej i zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa realizacji przedmiotu zamówienia.

§ 7.

Odstąpienie od umowy

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. Wówczas Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę w każdym czasie z zachowaniem terminu wypowiedzenia 30 dni.
4. W wypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron nie przysługuje Wykonawcy roszczenie finansowe względem Zamawiającego z tytułu nakładów poniesionych na wykonywanie niniejszej umowy, ani też z tytułu zysków utraconych z powodu rozwiązania umowy.
5. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy w szczególności w przypadkach:
 - a) Wykonawca w sposób rażąco nie realizuje przedmiotu umowy w sposób zgodny z umową,
 - b) Wykonawca nie dostosuje się w wyznaczonym czasie do zawiadomienia przesłanego mu przez Zamawiającego (do wyboru Zamawiającego: pisemnie, faxem lub e-mailem) z żądaniem usunięcia zaniechań lub wypełnienia jego obowiązków wynikających z umowy, co poważnie wpływa na właściwą i terminową realizację umowy (zawiadomienie przesłane Wykonawcy na adres korespondencyjny lub nr faxu lub adres e-mail podany w formularzu ofertowym uznaje się za doręczone),
 - c) w przypadku dwukrotnego dostarczenia Zamawiającemu wadliwego i/lub zawierającego błędy operatu Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy,
 - d) gdy wobec Wykonawcy została otwarta likwidacja lub złożony został wniosek o ogłoszenie upadłości,
 - e) w przypadku uzyskania zamówienia objętego umową na skutek poświadczenia nieprawdy dotyczącego okoliczności o istotnym znaczeniu dla uzyskania zamówienia.

§ 8.

Kary umowne

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony przewidują zastosowanie kar umownych:
 - 1) za opóźnienie w wykonaniu zlecenia, w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6. ust. 1 za każdy dzień opóźnienia,

- 2) za opóźnienie w usunięciu wad lub błędów stwierdzonych w operacie lub innych dokumentach sporządzonych przez Wykonawcę w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6. ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad lub błędów,
 - 3) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5 000,00 zł.
2. Jeżeli kara umowna z któregośkolwiek wymienionego w niniejszej umowie tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, strona, która poniosła szkodę może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, dokumentując swoje roszczenia wyliczeniem rzeczywiście poniesionych szkód oraz ich ścisłym związkiem z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem danego zobowiązania niniejszej umowy przez stronę drugą.
 3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenia naliczonych kar z przysługującego mu wynagrodzenia.

§ 9.

Dopuszczalne zmiany postanowień umownych

1. Zmiana postanowień umowy dopuszczalna jest w następujących przypadkach:
 - 1) Zmian nie dotyczących treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.
 - 2) Zmian korzystnych dla Zamawiającego, których konieczność wprowadzenia wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
 - 3) Dopuszczalnej prawem zmiany stron umowy lub oznaczenia stron umowy.
 - 4) Zmiany wynagrodzenia w następstwie zmiany przepisów o podatku od towarów i usług (VAT).
 - 5) Zmiany w zakresie przedmiotu zamówienia, jeżeli konieczność wprowadzenia takich zmian jest skutkiem zmiany przepisów prawa.
2. Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1. Wniosek o zmianę postanowień umowy musi być wyrażony na piśmie.
3. Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT należne wykonawcy z tytułu wykonania przedmiotu umowy wynagrodzenie zostanie ustalone w stosownym aneksie do umowy z uwzględnieniem stawki podatku wynikającej z obowiązujących przepisów. Zmiana wysokości wynagrodzenia dotyczyć będzie prac wykonanych po dacie podpisania aneksu.

§10.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.

2. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji Umowy na osoby trzecie.
3. Nagłówki paragrafów nie stanowią treści umowy i nie będą brane pod uwagę przy jej interpretacji.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część, do których zalicza się:
 - 1) zapytanie ofertowe wraz z załącznikami,
 - 2) oferta Wykonawcy.
5. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania umowy, podejmą w dobrej wierze rokowania w celu polubownego rozstrzygnięcia takiego sporu. Jeżeli rokowania, o których mowa powyżej nie doprowadzą do polubownego rozwiązania sporu w terminie 7 dni od pisemnego wezwania do wszczęcia rokowań, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Zamawiającego oraz jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

**KONTRASYGNA
SKARBNIKA**