

**UMOWA NR WGN-IX.272.....20....BB**

CRU / ... / .....

W dniu ..... 20... r. w Szczecinie, pomiędzy **GMINĄ MIASTO SZCZECIN**, którą reprezentuje ..... – Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin, zwaną dalej **ZAMAWIAJĄCYM**,  
a ..... prowadzącą (-ym) (ew.: reprezentującą, -ym) przedsiębiorstwo ..... z siedzibą w ..... posiadającą (-ym) NIP....., REGON ....., zwaną (-ym) dalej **WYKONAWCĄ**, została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1.**

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych **na wykonywanie w 20.... roku wycen nieruchomości zgodnie ze specyfiką zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (znak: BZP/.../....)**.

**§ 2.**

Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia jej podpisania do ..... 20... r.**

**§ 3.**

1. **ZAMAWIAJĄCY** powierza, a **WYKONAWCA** przyjmuje do wykonania operaty szacunkowe wycen wartości nieruchomości, o których mowa w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla **części .....** oraz w załącznikach do niej (*Oszacowanie wartości i wykonanie operatów szacunkowych wyceny wartości prawa własności nieruchomości gruntowych będących własnością....., dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z §28 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*), przy czym wykonywane one będą przez następującą (-e), wskazaną (-e) przez **WYKONAWCĘ** w ofercie osobę (-y) posiadającą (-e) uprawnienia nr .....
2. **ZAMAWIAJĄCY** udostępni **WYKONAWCY** na CD dwa pliki w formacie DBF zawierające wykaz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym wraz z określeniem procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Pozostałe informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia **WYKONAWCA** uzyska we własnym zakresie. Przekazanie przez **ZAMAWIAJĄCEGO** danych dotyczących stanu prawnego nieruchomości nie zwalnia **WYKONAWCY** od zbadania tego stanu.
3. Operaty szacunkowe winny co do treści i zawartości spełniać wymagania przepisów prawa, w szczególności Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (ze zm.) oraz Standardów Zawodowych i winny być przekazane **ZAMAWIAJĄCEMU**:
  - każdy z operatów w 1 egzemplarzu wraz z wyciągiem;

- wyciągi z operatów, o których mowa w art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w postaci elektronicznej zapisanej w ww. strukturze w formie nieedytowalnym, zmodyfikowane o nowe wartości działek tak, aby możliwym było powiązanie rekordów plików dostarczonych i otrzymanych.
5. Czynność wyceny winna być poprzedzona oględzinami nieruchomości.
  6. Przedstawicielem **ZAMAWIAJĄCEGO** do załatwiania bieżących spraw związanych z realizacją umowy jest Kierownik Referatu ds. Użytkowania Wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – Klaudia Styrzula (pok. nr 229, tel. nr 91/42 45 040).

#### § 4.

1. **WYKONAWCA** oświadcza, że posiada wszystkie wymagane uprawnienia do wykonania przedmiotu umowy i nie występują po jego stronie jakiegokolwiek okoliczności, które mogłyby uniemożliwić jej wykonanie.
2. **WYKONAWCA** zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z zapisami zawartymi w SIWZ oraz ofertą.
3. **WYKONAWCA** oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
4. **WYKONAWCA** udziela gwarancji na okres 12 miesięcy od dnia odbioru operatów przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.

#### § 5.

1. Wykonane operaty **WYKONAWCA** przekazuje protokółem odbioru przedstawicielowi **ZAMAWIAJĄCEGO** wskazanemu przez Kierownika Referatu ds. Użytkowania Wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami - Ewie Ostrowskiej (pok. nr 226, tel. nr 91/42 45 543), bądź osobie upoważnionej do zastępstwa. Przekazywanie operatów odbywa się wyłącznie w dni robocze w siedzibie **ZAMAWIAJĄCEGO** w godz. 7<sup>30</sup> – 15<sup>30</sup>.
2. **ZAMAWIAJĄCY** ma prawo wnieść uwagi do operatów szacunkowych w terminie 14 dni od daty ich przekazania. Dotyczy to również przekazania operatów po usunięciu wad.
3. W razie wystąpienia wad w przedmiocie umowy, strony sporządzą protokół, w którym określą wady i termin ich usunięcia. **WYKONAWCA** może jednokrotnie dokonać korekty operatu, jednak tylko w zakresie błędów oczywistych.
4. Jeżeli po usunięciu wad i złożeniu dodatkowych wyjaśnień przez **WYKONAWCĘ** operat w dalszym ciągu będzie budził wątpliwości **ZAMAWIAJĄCEGO**, może on skierować operat celem zaopiniowania do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych po uprzednim zawiadomieniu **WYKONAWCY** o tym fakcie. W przypadku odmowy przez ww. organizację sporządzenia opinii, **ZAMAWIAJĄCY** może skierować operat celem zaopiniowania do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych. W takim przypadku procedura związana z odbiorem operatu szacunkowego zostanie wstrzymana do czasu uzyskania opinii.
5. W przypadku stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, że operat nie nadaje się do wykorzystania dla celu, dla którego został sporządzony, **WYKONAWCA** poprawi operat zgodnie z sugestiami wskazanymi w opinii. W przypadku odmowy dokonania poprawek **WYKONAWCA** nie otrzyma za sporządzenie przedmiotowego operatu wynagrodzenia i poniesie koszty opracowania opinii.
6. Przedstawiciel **ZAMAWIAJĄCEGO** dokonuje odbioru operatów szacunkowych protokółem odbioru.

## § 6.

1. Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się całkowite wynagrodzenie brutto (zgodnie z ofertą) w wysokości ..... zł (słownie: ..... 00/100),
2. Na żądanie **ZAMAWIAJĄCEGO WYKONAWCA** jednokrotnie dokona nieodpłatnie, w ciągu 14 dni, oceny aktualności sporządzonego operatu szacunkowego, w okresie 18 miesięcy, licząc od daty jego sporządzenia. W wypadku zaistnienia okoliczności wymagających dokonania jego aktualizacji, **WYKONAWCA** wykona w ciągu 14 dni operat szacunkowy zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi. Sporządzenie operatu **ZAMAWIAJĄCY** zleci w takim przypadku w trybie zamówienia z wolnej ręki, zgodnie z art.67 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo zamówień publicznych, za wynagrodzeniem ustalonym z **WYKONAWCĄ** w drodze negocjacji. Kwota ta nie może być wyższa, niż 60% kwoty wskazanej w ofercie dla zamówienia podstawowego.

## § 7.

1. **WYKONAWCA** uprawniony jest do wystawienia faktury nie wcześniej, niż w dniu dokonania protokolarnego odbioru przedmiotu umowy przez przedstawiciela **ZAMAWIAJĄCEGO** (bądź upoważnioną do zastępstwa osobę). **Protokół odbioru oraz potwierdzona za zgodność z oryginałem przez WYKONAWCĘ kopia umowy**, stanowią załączniki do faktury.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 6. zostanie wypłacone **WYKONAWCY** nie później, niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez **ZAMAWIAJĄCEGO** faktury **WYKONAWCY**.
3. **WYKONAWCA** wskazuje następujący numer rachunku dla dokonywania płatności wynikających z umowy: .....
4. Za datę płatności uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego **ZAMAWIAJĄCEGO**.
5. **ZAMAWIAJĄCY** oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT i posiada nr identyfikacyjny NIP: 851-030-94-10.

## § 8.

1. Za pracę będącą przedmiotem umowy **WYKONAWCA** otrzyma 80 % ustalonego wynagrodzenia.
2. Pozostała należność, czyli 20% ustalonego wynagrodzenia w stosunku do każdego operatu zostanie wypłacona proporcjonalnie w etapach, tj.:
  - a) po przyjęciu przez użytkowników wieczystych zmian wysokości opłat bez zastrzeżeń;
  - b) w przypadku, gdy użytkownik wieczysty odwoła się do SKO - po otrzymaniu ostatecznego orzeczenia SKO oddalającego wniosek użytkownika wieczystego;
  - c) w przypadku, gdy sprawa trafi do sądu - po wydaniu wyroku i ustaleniu opłaty zgodnej z wypowiedzeniem.
3. Zatrzymana przez **ZAMAWIAJĄCEGO** należność, czyli 20% wynagrodzenia w stosunku do każdego operatu nie podlega wypłacie proporcjonalnie:
  - a) w stosunku, w jakim opłaty zostaną ustalone przez SKO lub sąd w innej wysokości, niż wyliczone na podstawie operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
  - b) w przypadku sporządzenia korekty lub aneksu do sporządzonego operatu i obniżenia wartości nieruchomości.

## § 9.

Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wielkościach:

1. **WYKONAWCA** zapłaci **ZAMAWIAJĄCEMU** kary umowne w wysokości:

- a) 0.3% wynagrodzenia, o którym mowa w § 6., za każdy dzień zwłoki w przekazaniu operatów;
  - b) 0.5% wynagrodzenia, o którym mowa w § 6., za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze;
  - c) 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6. z tytułu odstąpienia przez **WYKONAWCĘ** od umowy z przyczyn niezależnych od **ZAMAWIAJĄCEGO**; gdyby na skutek odstąpienia **ZAMAWIAJĄCY** doznał szkody, będzie on miał prawo dochodzenia od **WYKONAWCY** odszkodowania; wyżej wymieniona kwota nie podlega wówczas zaliczeniu na poczet odszkodowania; w przypadku poniesienia przez **ZAMAWIAJĄCEGO** szkody przekraczającej karę umowną, **ZAMAWIAJĄCY** ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych;
  - d) z tytułu nienależytego wykonania umowy **ZAMAWIAJĄCY**, oprócz kar wymienionych w umowie, ma prawo dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych;
  - e) 5.000 zł za każdy operat w przypadkach, gdy oceniony on zostanie przez instytucję do tego upoważnioną, która w wydanej opinii stwierdzi, iż operat nie mógł stanowić podstawy do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;
  - f) 2.000 zł w przypadku, gdy pomimo wezwania do uczestniczenia w rozprawie dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej przed SKO rzeczoznawca, który sporządził operat odmówi lub bez podania ważnej przyczyny nie stawi się na rozprawie.
2. W przypadku, gdy **ZAMAWIAJĄCY** poniesie szkodę przewyższającą wysokość kar zastrzeżonych w ust.1, jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
  3. **ZAMAWIAJĄCY** zapłaci **WYKONAWCY** kary umowne w wysokości:
    - a) 0.3% wynagrodzenia, o którym mowa w § 6., za każdy dzień zwłoki w dokonaniu odbioru operatów;
    - b) 10% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 6., za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które odpowiada **ZAMAWIAJĄCY**.
  4. W razie zwłoki w realizacji przedmiotu umowy **ZAMAWIAJĄCY** może:
    - a) wyznaczyć **WYKONAWCY** dodatkowy termin wykonania prac z zachowaniem prawa do kar umownych;
    - b) odstąpić od umowy i żądać kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 6. umowy.

## § 10.

W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie zamówienia 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 powyższych okolicznościach. W takim przypadku **WYKONAWCA** może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu proporcjonalnie do wykonanej części umowy.

## § 11.

1. **ZAMAWIAJĄCY** przewiduje możliwość zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru **WYKONAWCY**, na podstawie art. 144 ustawy Prawo zamówień publicznych, jedynie w uzasadnionych przypadkach dotyczących:

- a) zmiany terminu jej realizacji;
- b) zmniejszenia zakresu prac, określonych w §3. pkt 1.

Za takie uznane zostaną:

- choroba **WYKONAWCY** potwierdzona zaświadczeniem lekarskim;
- uniemożliwienie przez użytkownika nieruchomości dostępu do niej celem przeprowadzenia wizji w terenie;

- niemożliwość przeprowadzenia wizji w terenie z uwagi na trudne warunki atmosferyczne;
  - wszczęcie i nie zakończenie postępowania związanego z podziałem lub rozgraniczeniem nieruchomości.
2. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust.1 jest nieważna. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 12.**

**WYKONAWCA** zobowiązany jest do pisemnego informowania **ZAMAWIAJĄCEGO** o każdej zmianie swojej siedziby, rachunku bankowego oraz numerów NIP i REGON.

#### **§ 13.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o zamówieniach publicznych oraz Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 14.**

Ewentualne spory pomiędzy stronami wynikające z niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sądy powszechne w Szczecinie.

#### **§ 15.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla **ZAMAWIAJĄCEGO** i **WYKONAWCY**.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

