

UMOWA NR WGN/342/...../BK/20.....

CRU / /

W dniu 20..... r. w Szczecinie, pomiędzy **GINĄ MIASTO SZCZECIN**, którą reprezentuje – Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin, zwaną dalej **ZAMAWIAJĄCYM**, a prowadząca(-ym) przedsiębiorstwo z siedzibą wpisaną (-ym) od dnia r. posiadającą (-ym) NIP....., REGON, (ew.: reprezentowaną, -ym przez), zwaną (-ym) dalej **WYKONAWCĄ**, została zawarta umowa o dzieło następującej treści:

§ 1.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego **na wykonywanie w 20..... roku wycen nieruchomości zgodnie ze specyfiką zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.**

§ 2.

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

§ 3.

- 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: **Wyceny (zgodnie z §28.pkt.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, oddanych w użytkowanie wieczyste, (w przypadku konieczności - ze stopą kapitalizacji), dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych wnoszonych przez użytkowników wieczystych**, przy czym wykonywane one będą przez następujące, wskazane przez **WYKONAWCĘ** w ofercie osoby: 1) upr. nr ...; 2) upr. nr
- 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.
- ZAMAWIAJĄCY** zastrzega sobie możliwość wymiany ok.10% nieruchomości wskazanych w załącznikach do SIWZ. Wymiana może nastąpić najpóźniej w terminie 5 dni od dnia podpisania umowy.
- 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 formacie nieedytowalnym, zmodyfikowane o nowe wartości działek tak, aby możliwym było powiązanie rekordów plików dostarczonych i otrzymanych.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
pl. Armii Krajowej 1
70-450 Szczecin
STWIECZAM
zgodność z oryginałem
18.05.2011
(data)

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 –

§ 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. Ustala się następujący termin realizacji przedmiotu umowy: 20..... r.
2. Wykonane operaty **WYKONAWCA** przekazuje protokołem odbioru przedstawicielowi **ZAMAWIAJĄCEGO** wskazanemu przez Kierownika Referatu ds. Użytkowania Wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami - (pok. nr, tel.91-42-45-.....), bądź osobie upoważnionej do zastępstwa. Przekazywanie operatów odbywa się wyłącznie w dni robocze w siedzibie **ZAMAWIAJĄCEGO** w godz. 7³⁰ – 15³⁰.
3. **ZAMAWIAJĄCY** ma prawo wnieść uwagi do operatów szacunkowych w terminie 14 dni od daty ich przekazania. Dotyczy to również przekazania operatów po usunięciu wad.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Przedstawiciel **ZAMAWIAJĄCEGO** dokonuje odbioru operatów szacunkowych protokołem odbioru.

§ 6.

1. Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się całkowite wynagrodzenie brutto w wysokości zł (słownie : złotych), płatne po zakończeniu całości prac z zastrzeżeniem zapisu § 8.
2. Na żądanie **ZAMAWIAJĄCEGO**, **WYKONAWCA** jednokrotnie dokona nieodpłatnie oceny aktualności sporządzonego operatu szacunkowego (licząc od daty jego sporządzenia) w okresie 18 miesięcy w ciągu 21 dni. W wypadku zaistnienia okoliczności wymagających dokonania jego aktualizacji, **WYKONAWCA** jednorazowo wykona aktualizację sporządzo-

13.05.2011
(data)

(podpis) ka

nego operatu szacunkowego zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi. Aktualizację **ZAMAWIAJĄCY** zleci 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;

Biuro Usług z Nieruchomościami
ul. Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin
STWIERDZAM
zgodność z oryginałem

(data)

(podpis)

3

- 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:
- 0.3% wynagrodzenia, o którym mowa w § 6., za każdy dzień zwłoki w dokonaniu odbioru operatów;
 - 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:
- wyznaczyć **WYKONAWCY** dodatkowy termin wykonania prac z zachowaniem prawa do kar umownych;
 - 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** jedynie w uzasadnionych przypadkach dotyczących zmiany terminu jej realizacji. Za takie uznane zostaną:
- choroba osoby opracowującej operat, 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.
2. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust.1 jest nieważna.

§ 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

DYREKTOR WYDZIAŁU

Marcin Wajdziak

Marek Stawarczyk

RADCA PRACOWNY

Urząd Miasta Szczecin
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
pl. Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin
STWIERDZAM
zgodność z oryginałem

18.05.2011
(data)

(podpis)

4

Ewa Kuczyńska