

UMOWA NR**na wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości**

Zawarta w dniu r. pomiędzy

Gminą Myszków, ul. Kościuszki 26, 42-300 Myszków

REGON: 151398497

NIP: 577-19-52-646

reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta Myszkowa – Włodzimierza Żaka

zwaną dalej **Zamawiającym**

a

zwanym/ą dalej **Wykonawcą**

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca wybrany w drodze zapytania ofertowego przyjmuje do wykonania usługi polegające na wykonywaniu *operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości* obejmujące:
Sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości w celu ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej – w ilości nie więcej niż 65 operatów szacunkowych albo sporządzenie opinii stwierdzającej niecelowość wykonania operatu szacunkowego w postępowaniu w sprawie ustalenia opłaty z uwagi na niemożność wykazania wzrostu wartości nieruchomości.
2. Zlecenia sporządzenia operatów szacunkowych będą składane w formie pisemnej ze wskazaniem nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oraz terminu sporządzenia operatu szacunkowego. Termin sporządzenia operatu będzie uzależniony od zakresu zlecenia oraz złożoności operatu.
3. Strony zgodnie ustalają, że wskazana w ust. 1 ilość operatów szacunkowych jest ilością orientacyjną i maksymalną jaką Zamawiający może zlecić Wykonawcy w ramach niniejszej umowy, a faktyczna ilość zamówionych operatów szacunkowych uzależniona będzie od bieżących potrzeb i możliwości Zamawiającego. Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia wobec Zamawiającego z tytułu otrzymania zlecenia na mniejszą ilość operatów szacunkowych lub wykonania operatów szacunkowych w ilości mniejszej niż określona w ust. 1.
4. Jeżeli Wykonawca stwierdzi niecelowość sporządzenia operatu szacunkowego z uwagi na niemożność wykazania wzrostu wartości nieruchomości, obowiązany będzie do sporządzenia opinii stwierdzającej tę okoliczność. Za sporządzenie opinii Wykonawca nie otrzyma wynagrodzenia.
5. Operaty szacunkowe oraz opinie należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207 poz. 2109 ze zm.) i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

§ 2.**Terminy realizacji umowy**

1. Strony ustalają termin zakończenia realizacji prac objętych niniejszą umową do dnia 30.11.2020 r.
2. Poszczególne operaty szacunkowe zostaną sporządzone w terminach określonych w poszczególnych zleceniach.
3. Terminem wykonania zlecenia jest data podpisania protokołu odbioru operatu szacunkowego albo opinii o niecelowości sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Terminem wykonania całości umowy jest data podpisania protokołu odbioru ostatniego operatu szacunkowego zleconego na podstawie niniejszej umowy albo opinii o niecelowości sporządzenia operatu szacunkowego.

5. Każdy protokół odbioru powinien zawierać obliczenie wynagrodzenia z zastosowaniem cen jednostkowych podanych przez Wykonawcę w ofercie.
6. Z ważnych przyczyn Zamawiający na pisemny wniosek Wykonawcy może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu dostarczenia poszczególnych operatów szacunkowych objętych zleceniami.
7. Wystąpienie o przedłużenie terminu wykonania zlecenia o którym mowa w ust. 6 winno nastąpić przed upływem terminu na jego wykonanie.

§ 3.

Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Szacunkowe, maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy ustalone na podstawie oferty złożonej w dniu r. oraz planowanej maksymalnej ilości operatów szacunkowych wynosi brutto zł.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za rzeczywiście sporządzone i odebrane przez Zamawiającego operaty szacunkowe, wyliczone jako iloczyn liczby sporządzonych operatów szacunkowych i stałej ceny jednostkowej za jeden operat, podanych w ofercie Wykonawcy, do kwoty nieprzekraczającej kwoty wskazanej w ust. 1.
3. Ceny jednostkowe brutto nie ulegają zmianie w okresie realizacji umowy i zgodnie ze złożoną przez Wykonawcę ofertą wynoszą odpowiednio za:
 - a) Sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości w celu ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej – zł brutto;
 - b) sporządzenie opinii stwierdzającej niecelowość wykonania operatu szacunkowego z uwagi na niemożność wykazania wzrostu wartości nieruchomości – 0,00 zł.
4. Zapłata wynagrodzenia za sporządzenie operatów szacunkowych wykonanych w ramach zleceń nastąpi po ich odbiorze.
5. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę jest zatwierdzony przez Zamawiającego protokół odbioru operatów szacunkowych.
6. Podstawą zapłaty jest wystawiona przez Wykonawcę faktura, sporządzona na podstawie protokołu odbioru i zatwierdzona przez Zamawiającego.
7. Fakturę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego. Protokół odbioru, o którym mowa w ust. 5 stanowi załącznik do faktury.
8. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
9. W przypadku wystawienia przez Wykonawcę faktury niezgodnej z przedmiotem umowy lub zawierającej nieprawidłowe kwoty do obciążenia rachunku Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury korygującej, a termin do zapłaty wynagrodzenia rozpoczyna bieg od doręczenia Zamawiającemu faktury korygującej.
10. Wynagrodzenie za wykonane i odebrane operaty szacunkowe, będzie płatne przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury wraz z zatwierdzonym protokołem odbioru.

§ 4.

Odbiory przedmiotu umowy

1. Odbiory częściowe będą obejmowały operaty szacunkowe albo opinie o niecelowości sporządzenia operatu szacunkowego sporządzone na podstawie zleceń Zamawiającego i będą następować po zgłoszeniu Zamawiającemu przez Wykonawcę zakończenia tych prac.
2. Przekazanie operatów szacunkowych albo opinii nastąpi w siedzibie Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany będzie złożyć operaty szacunkowe albo opinie w formie papierowej w dwóch egzemplarzach.
4. Z każdego odbioru będzie sporządzony protokół odbioru, który powinien zawierać oświadczenie Wykonawcy:
 - o wykonaniu prac zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - o kompletności prac z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.
5. W razie odmowy odbioru przez Zamawiającego operatów szacunkowych albo opinii ich zwrot wraz z pisemnym podaniem przyczyn odmowy odbioru przez Zamawiającego powinien nastąpić w terminie 14 dni.
6. Zamawiający nie jest zobowiązany do sprawdzenia w trakcie odbioru jakości przekazywanych prac.

- wzór umowy
7. O wszelkich wadach przyjętych prac Zamawiający jest zobowiązany zawiadomić Wykonawcę w terminie 14 dni od daty ich stwierdzenia.

§ 5.

Skierowanie operatu do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych

W przypadku skierowania operatu szacunkowego do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, celem oceny prawidłowości jego sporządzenia jeżeli uzyska on ocenę negatywną – Wykonawca zwraca koszty tej oceny oraz wynagrodzenie, które pobrał za wykonanie ocenionego operatu, po wystawieniu noty obciążeniowej przez Zamawiającego płatnej w terminie 14 dni od daty otrzymania. Wykonanie nowego operatu zostanie zlecone podmiotowi trzeciemu na koszt Zamawiającego.

§ 6.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Strony potwierdzają, że przed zawarciem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia ofertowego (ceny ofertowej brutto), o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, tj. zł (słownie złotych:) w formie pieniężnej na konto Zamawiającego numer 92 1020 2313 0000 3302 0586 8528.
2. Zwrot 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego nastąpi po podpisaniu protokołu odbioru ostatniego zleconego Wykonawcy operatu szacunkowego, w terminie 30 dni od dnia protokołu, zaś zwrot pozostałych 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego nastąpi w terminie 15 dni od dnia upływu terminu rękojmi.
3. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi w kwocie nominalnej, a Wykonawcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia względem Zamawiającego o zapłatę odsetek od tej kwoty ani też żadne roszczenia o waloryzację kwoty zabezpieczenia.

§ 7.

Obowiązki stron

1. Zamawiający zobowiązany jest do:

- 1) dysponowania środkami finansowymi na realizację przedmiotu umowy.
- 2) odbioru przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na zasadach określonych w niniejszej umowie.

2. Wykonawca zobowiązany jest:

- 1) do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy.
- 2) na wezwanie Zamawiającego w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych albo opinii stwierdzającej niecelowość wykonania operatu szacunkowego – bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia – do:
 - a) składania pisemnych wyjaśnień, w tym na wnioski stron postępowania administracyjnego w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, aż do ukończenia postępowania administracyjnego, w którym dowodem jest operat szacunkowy albo opinia sporządzone w ramach niniejszej umowy;
 - b) udziału w rozprawach administracyjnych i postępowaniach przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej przez Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
 - c) uczestnictwa w spotkaniach ze stronami w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
 - d) dokonania aktualizacji poprzez sporządzenie nowego operatu szacunkowego w przypadku stwierdzenia, iż wartość nieruchomości lub prawa będącego przedmiotem wyceny przedstawiona w operacie szacunkowym uległa zmianie przed upływem 12 miesięcy od jego sporządzenia, w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania od Zamawiającego;
 - e) potwierdzania aktualności sporządzonych operatów szacunkowych zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania od Zamawiającego;
 - f) nieodpłatnego umieszczenia stosownej klauzuli w operacie szacunkowym potwierdzającej

wzór umowy
jego aktualność oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, w przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę, który sporządził operat szacunkowy, że po okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, wartości przedstawione w operacie szacunkowym nie uległy zmianie zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w terminie 14 dni od daty otrzymania takiego żądania od Zamawiającego;

- 3) pozyskiwania we własnym zakresie i na własny koszt materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy oraz pokrywania kosztów przejazdów, niezbędnych do wykonania zleconych operatów szacunkowych albo opinii.
- 4) posiadania najpóźniej w dniu podpisania umowy opłaconej polisy, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy z terminem ważności dokumentu co najmniej do dnia 30.11.2020 r. – na sumę ubezpieczenia równą, co najmniej wartości szacunkowego, maksymalnego wynagrodzenia Wykonawcy, określonego w § 3 ust. 1. Zamawiający dopuszcza posiadanie przez Wykonawcę aktualnie opłaconej polisy lub innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy – z terminem ważności dokumentu krótszym niż termin realizacji umowy, jeżeli Wykonawca dodatkowo złoży oświadczenie o zachowaniu ciągłości ubezpieczenia przez Wykonawcę co najmniej do dnia 30.11.2020 r.

§ 8.

Przedstawiciele stron

1. Jako koordynatora Zamawiającego w zakresie obowiązków wynikających z realizacji niniejszej umowy wyznacza się Panią Agnieszkę Redlińską.
2. Ze strony Wykonawcy osobą wyznaczoną do koordynacji, dyspozycyjną na każdorazowe wezwanie Zamawiającego w sprawach dotyczących realizacji umowy i przekazania dokumentów oraz udzielenia wyjaśnień dotyczących przedmiotu umowy jest

§ 9.

Gwarancja jakości i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres 36 miesięcy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości za ujawnione wady przedmiotu umowy.
2. Bieg terminu gwarancji jakości oraz rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu odbioru ostatniego operatu szacunkowego zleconego w ramach niniejszej umowy.
3. W okresie gwarancji jakości oraz rękojmi, Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania zaistniałych wad ujawnionych po odbiorze na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego w wyznaczonym przez niego terminie.
4. Termin wyznaczony przez Zamawiającego na usunięcie wad przedmiotu umowy nie może być krótszy niż 3 dni.
6. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, jeżeli Wykonawca nie usunął wskazanych przez Zamawiającego wad (w tym odmówił ich usunięcia) lub dokonał ich usunięcia nienależycie Zamawiający będzie upoważniony do zlecenia wykonania operatu podmiotowi trzeciemu na koszt Wykonawcy, niezależnie od uprawnień przewidzianych w § 10 niniejszej umowy.
7. Wykonawca zwróci koszty, o których mowa w ust. 6 po wystawieniu przez Zamawiającego noty obciążeniowej, płatnej w terminie 14 dni od daty otrzymania.

§ 10.

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania całości lub części przedmiotu umowy kary umowne:
 - 1) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy, liczonego od dnia następnego po upływie wyznaczonego przez Zamawiającego terminu, podanego w zleceniu na wykonanie wskazanych w nim operatów szacunkowych – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 3 lit. a) niniejszej umowy, odrębnie za każdy pojedynczy operat szacunkowy nie wykonany w terminie,

- 2) za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad przedmiotu umowy, liczonego od dnia następnego po upływie wyznaczonego przez Zamawiającego terminu na ich usunięcie – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 3 lit. a) niniejszej umowy, odrębnie za każdy pojedynczy operat, którego wady nie zostały usunięte w terminie,
 - 3) za odstąpienie od umowy, z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 10 000,00 zł.
2. Kara umowna powinna być zapłacona przez Wykonawcę, w terminie 7 dni od daty wystąpienia przez Zamawiającego z żądaniem zapłaty.
 3. Zapłacenie lub potrącenie kary umownej za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy przez Wykonawcę, w tym niedotrzymanie terminu, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonania przedmiotu umowy.
 4. Kwotę kar umownych Zamawiający może potrącić z faktury wystawionej przez Wykonawcę.
 5. W przypadku, gdy Zamawiający poniesie szkodę przewyższającą wysokość zastrzeżonych z tego tytułu kar umownych, zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 11.

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:
 - 1) zaistnieją istotne zmiany okoliczności powodujące, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
 - 2) Wykonawca w sposób rażąco narusza postanowienia umowy, powodując w tym utratę zasadniczych korzyści i efektów jakie mogą być osiągnięte w wyniku jej wykonywania.
 - 3) oprócz wypadków (przyczyn) wymienionych w Kodeksie cywilnym, jeśli zaistnieje przynajmniej jeden z nw. warunków:
 - a) jeżeli spóźnienie, w opracowaniu poszczególnych etapów przedmiotu umowy, wynikające z winy Wykonawcy, jest dłuższe niż 10 dni;
 - b) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie usuwa wad przedmiotu umowy;
 - c) z uwagi na zmianę sytuacji ekonomicznej i technicznej Wykonawcy, zaistniałych po terminie zawarcia umowy, Wykonawca nie rokuje nadziei na wykonanie umowy;
 - d) ogłoszono upadłość Wykonawcy lub Wykonawca zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości Wykonawcy;
 - e) Wykonawca przystąpił do likwidacji swojej firmy, z wyjątkiem likwidacji przeprowadzonej w celu przekształcenia;
 - f) doszło do zajęcia majątku Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy przez stronę następuje w formie pisemnej, uzasadniającej ten fakt, pod rygorem nieważności w terminie 14 dni od zaistnienia warunków odstąpienia od umowy.
3. W przypadku odstąpienia od umowy:
 - a) w terminie 7 dni Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządza szczegółowy protokół prac według stanu na dzień odstąpienia, który zatwierdza Zamawiający;
 - b) Zamawiający dokona odbioru prac przerwanych oraz przedstawionych do zapłaty;
 - c) Zamawiający zapłaci za prace wykonane do dnia odstąpienia.
4. Strona, z której winy zostało dokonane odstąpienie od umowy, poniesie koszty wynikłe z odstąpienia.

§ 12.

Prawa autorskie

1. Operaty szacunkowe oraz opinie o niecelowości sporządzenia operatu szacunkowego sporządzone na podstawie niniejszej umowy, z chwilą dokonania odbioru stają się własnością Zamawiającego bez konieczności zapłaty Wykonawcy dodatkowego wynagrodzenia.
2. Z chwilą odbioru operatów szacunkowych i opinii o niecelowości sporządzenia operatu szacunkowego (w tym również odbioru częściowego) przechodzą na Zamawiającego nieodpłatnie majątkowe prawa autorskie oraz prawo wyłącznego utrwalania, zwielokrotniania, powielania, rozpowszechniania opracowań dotyczących przedmiotu umowy w każdej formie i z użyciem wszelkich środków technicznych, bez konieczności zapłaty Wykonawcy dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu.

3. Wykonawca oświadcza, że przysługujące mu prawa autorskie do wykonanego przedmiotu umowy przysługują mu w pełnym zakresie i bez jakichkolwiek ograniczeń. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w przypadku jakichkolwiek roszczeń osób trzecich kierowanych do Zamawiającego, a dotyczących przeniesionych na Zamawiającego majątkowych praw autorskich.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przelewać jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy rzeczowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i mogą być wprowadzone w formie aneksu do umowy.
4. Zamawiający nie przewiduje możliwości wprowadzenia istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.
5. Nie stanowią istotnych zmian umowy zmiany:
 - 1) formalno-organizacyjne,
 - 2) danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy,
 - 3) danych teleadresowych,
 - 4) osób wskazanych do kontaktów między Stronami.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy.

.....
Zamawiający:

.....
Wykonawca:

SKARBNIK


Katarzyna Kochman

RADCA PRAWNY


mgr Piotr Maślanka
OP-C-542/2006