

**UMOWA Nr GN..... (wzór)**

zawarta w dniu      stycznia 2019r.

pomiędzy **Gminą Miasto Ustka**, reprezentowaną przez:

Zastępcą Burmistrza Miasta Ustka                      - Bartosza Gwóźdź-Sproketowski

przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta                      -                      Anny Łukaszewicz.

zwaną w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”

a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą .....

.....,

zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

Działając na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. - Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1986) Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługę pn. **wykonywanie wycen nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Ustka w 2019r.**

**§ 1.**

**Przedmiot umowy**

**1.** Przedmiotem umowy jest świadczenie usług w zakresie **wycen nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Ustka w 2019 roku.**

**2.** Przedmiot umowy obejmuje:

- 1) wyceny nieruchomości niezabudowanych,
- 2) wyceny nieruchomości zabudowanych
- 3) wyceny nieruchomości gruntowych w celu aktualizacji opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego,
- 4) wyceny nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej lub renty planistycznej,
- 5) opinie dotyczące braku podstaw do ustalenia opłaty adiacenckiej lub planistycznej w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości,
- 6) wyceny nieruchomości gruntowych w celu ustalenia opłaty za przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 7) wyceny odpłatności za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności w oparciu o operat sporządzony dla celów aktualizacji opłat z tyt. użytkowania wieczystego,
- 8) wyceny służebności gruntowej i przesyłu,
- 9) wyceny lokali mieszkalnych z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w gruncie
- 10) wyceny lokali mieszkalnych z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w gruncie oraz nakładami najemcy na remont lokalu,
- 11) wyceny nakładów na remont części wspólnych budynku
- 12) oświadczenie osoby uprawnionej potwierdzający, że dany lokal może służyć swemu przeznaczeniu, a przedstawiony stan jest aktualny,
- 13) Aktualizacja operatów szacunkowych,
- 14) Wycena nieruchomości w celu ustalenia stawki czynszu dzierżawnego,
- 15) Inwentaryzacja techniczna lokalu,
- 16) Aktualizacja inwentaryzacji,
- 17) Aktualizacja rzutu lokalu mieszkalnego

**3.** Dla celów niniejszej umowy:

- 1) przez udział w gruncie - rozumie się udział w prawie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej jako prawo związane z odrębną własnością lokalu,

- 2) przez nieruchomości - rozumie się prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu objętego jedną księgą wieczystą niezależnie od ilości działek geodezyjnych.

## **§ 2.**

### **Termin obowiązywania umowy**

1. Strony ustalają termin realizacji umowy – od dnia 01 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2019 r., przy czym Wykonawca jest zobowiązany do wykonania poszczególnych usług określonych w § 1 ust. 2 przekazanych mu do realizacji w formie indywidualnych zleceń (dalej „zleceń”) w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
2. Wykonywanie i rozliczanie zleceń po dniu 31 grudnia 2019 r., a otrzymanych do realizacji do tego dnia nastąpi zgodnie z § 3 i 4 niniejszej umowy.

## **§ 3.**

### **Termin realizacji zleceń**

Termin realizacji pojedynczych zleceń wynosi:

- 1) do 5 wycen – 7 dni liczonych od dnia otrzymania zlecenia,
- 2) do 10 wycen – 10 dni liczonych od dnia otrzymania zlecenia,
- 3) powyżej 10 wycen - 14 dni liczonych od dnia otrzymania zlecenia.

## **§ 4.**

### **Wynagrodzenie i warunki płatności**

1. Wynagrodzenie za realizację całego przedmiotu umowy nie przekroczy kwoty ..... złotych brutto (słownie: ..... złotych 00/100).
2. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie według faktycznej ilości wykonanych wycen według następujących cen jednostkowych wskazanych przez Wykonawcę w formularzu cenowym stanowiącym załącznik do oferty:

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj wyceny</b>	<b>Cena jednostkowa netto</b>	<b>Cena jednostkowa brutto</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	wycena nieruchomości niezabudowanej		
2	wycena nieruchomości zabudowanej		
3	wycena nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego		
4	wycena nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej lub renty planistycznej		
5	opinia dotycząca braku podstaw do ustalenia opłaty adiacenckiej lub planistycznej w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości		
6	wycena nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności		
7	wycena odpłatności za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności w oparciu o operat sporządzony dla celów aktualizacji opłat z tyt. użytkowania wieczystego		

Lp.	Rodzaj wyceny	Cena jednostkowa netto	Cena jednostkowa brutto
8	wycena służebności drogowej i przesyłu		
9	wycena lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w gruncie		
10	wycena lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w gruncie oraz nakładami najemcy na remont lokalu		
11	wycena nakładów na remont części wspólnych budynku		
12	oświadczenie osoby uprawnionej potwierdzający, że dany lokal może służyć swemu przeznaczeniu, a przedstawiony stan jest aktualny		
13	Aktualizacja operatów szacunkowych		
14	Wycena nieruchomości w celu ustalenia stawki czynszu dzierżawnego		
15	Inwentaryzacja techniczna lokalu		
16	Aktualizacja inwentaryzacji		
17	Aktualizacja rzutu lokalu mieszkalnego		

3. Ceny jednostkowe, o których mowa w ust. 2 zawierają wszystkie koszty związane z realizacją zleceń, w szczególności koszty dokumentów geodezyjnych oraz innych niezbędnych do wykonania przedmiotu zlecenia, a także podatek VAT.
4. Ceny jednostkowe wskazane w ust. 2 są stałymi cenami ryczałtowymi na całkowity czas umowy i nie podlegają zmianom.
5. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę za wykonanie usługi jest protokół odbioru podpisany przez pracowników Zamawiającego i Wykonawcy:
  - 1) ze strony Zamawiającego protokoły odbioru podpisywać będzie Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Za-ca Naczelnika lub pracownik merytoryczny zlecający wycenę,
  - 2) ze strony Wykonawcy protokoły odbioru podpisywać będzie .....
6. Wykonawca wystawi fakturę odrębnie dla każdego zlecenia, w terminie 14 dni od odbioru protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentów powstałych w wyniku wykonania zlecenia.
7. Wykonawca wystawi fakturę za wykonanie zlecenia na Gminę Miasto Ustka, 76-270 Ustka, ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, NIP: 839-002-36-21.
8. Płatność dokonana będzie przelewem na rachunek Wykonawcy, w terminie 14 dni od daty wpływu faktury do Zamawiającego.
9. W przypadku wystąpienia wad w przedmiocie zlecenia termin płatności liczony jest od daty złożenia protokołu odbioru usunięcia wad.
10. W przypadku błędnie wystawionej faktury termin płatności liczony jest od daty złożenia faktury korygującej.

## § 5.

### **Forma zlecenia usług**

1. Zamawiający będzie dokonywał zleceń w formie pisemnej.
2. Zlecenia Wykonawca będzie odbierał osobiście lub przez osobę upoważnioną.
3. Dopuszcza się również przekazywanie zleceń korespondencyjnie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, co będzie równoznaczne z podpisaniem zlecenia.

### **§ 6.**

#### **Podstawowe obowiązki i prawa Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania wycen nieruchomości stanowiących przedmiot umowy, zgodnie z osiągnięciami wiedzy technicznej, normatywnymi i obowiązującymi przepisami.
2. Wykonawca zobowiązuje się do ścisłej współpracy z Zamawiającym przy wykonywaniu przedmiotu umowy oraz zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość lub termin realizacji poszczególnych zleceń.
3. Wykonawca zobowiązuje się do osobistego kontaktowania się z Zamawiającym na jego każdorazowe wezwanie.
4. Wykonawca bierze odpowiedzialność za kompletne, wysokiej jakości i terminowe wykonanie przedmiotu zlecenia.
5. W przypadku wystąpienia w przedmiocie zlecenia wad Zamawiający prześle Wykonawcy reklamację, na którą Wykonawca jest zobowiązany udzielić odpowiedzi w ciągu 3 dni. Brak odpowiedzi w terminie oznacza uznanie reklamacji za zasadną. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wady w ciągu 7 dni, od daty otrzymania reklamacji. Potwierdzeniem usunięcia wady będzie protokół odbioru usunięcia wad.
6. Wykonawca bierze odpowiedzialność za właściwe wykonanie przedmiotu zlecenia, a w przypadku błędów zobowiązuje się do usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień na własny koszt.
7. W przypadku nie usunięcia wad, o których mowa w ustępie 6, Zamawiający zleci wykonanie przedmiotu zlecenia innemu rzeczoznawcy majątkowemu i kosztem sporządzenia obciąży Wykonawcę.
8. Wykonawca zobowiązuje się na wezwanie Zamawiającego, do udzielenia wyjaśnień w sprawach objętych zleceniem.
9. Wykonawca zobowiązuje się, na wezwanie Zamawiającego, do uczestnictwa w rozprawach przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Słupsku oraz sądami powszechnymi właściwymi dla Zamawiającego, związanych z wykonywaniem przedmiotu umowy.
10. Wykonawca zobowiązuje się, na wezwanie Zamawiającego, do potwierdzenia aktualności opracowanych operatów szacunkowych wykonanych w ramach niniejszej umowy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia wycen. Zamawiający wyznaczy termin potwierdzenia aktualności, nie krótszy niż 7 dni, od dnia otrzymania przez Wykonawcę wezwania. Za czynność powyższą Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.
11. Na przedmiot umowy Wykonawca udziela 12 miesięcznej gwarancji. Okres gwarancji liczony jest od dnia podpisania protokołu odbioru przedmiotu zamówienia.
12. W przypadku powzięcia przez Zamawiającego wątpliwości, co do prawidłowości wykonania wyceny, może on skierować operat szacunkowy do oceny przez Komisję Opiniującą Rady Ekspertów Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministrze Infrastruktury.
13. W przypadku wydania przez którykolwiek z wymienionych w ust. 12 organów negatywnej oceny sporządzonego operatu, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu kosztów tej oceny oraz kosztów sporządzenia operatu szacunkowego a także utraconych przez Zamawiającego pożytków, w terminie 14 dni od wystawienia faktury.
14. Realizację przedmiotu umowy wykonywać będzie rzeczoznawca majątkowy – ....., posiadający wymagane uprawnienia zawodowe.
15. W przypadku braku możliwości wykonania zlecenia z powody choroby osoby wskazanej w ust. 14 lub zaistnienia innych przyczyn wyłączających ją z wykonywania zleceń, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego i wskazać innego rzeczoznawcę do wykonania zlecenia, posiadającego wymagane uprawnienia zawodowe. Zmiana rzeczoznawcy na okres nie dłuższy niż 20 dni nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy.

### **§ 7.**

#### **Podstawowe obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający zobowiązuje się do odbioru wykonanych wycen, będących przedmiotem umowy i terminowego

regulowania płatności przy zachowaniu ustalonych w umowie warunków.

2. Za realizację umowy ze strony Zamawiającego odpowiada naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

## **§ 8.**

### **Zasady porozumiewania się stron**

Porozumiewanie się stron w sprawach związanych z wykonywaniem usług objętych przedmiotem niniejszej umowy oraz dotyczących interpretowania umowy odbywać się będzie w drodze korespondencji pisemnej doręczanej adresatom za pokwitowaniem, ustnie w drodze konsultacji, na okoliczność których będą sporządzane notatki podpisywane przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcę. Dopuszcza się również porozumiewanie e-mailowe.

## **§ 9.**

### **Zwłoka i kary umowne**

1. W razie zwłoki w wykonaniu poszczególnych zleceń Zamawiający jest uprawniony do żądania od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 2 % wartości umownej wynagrodzenia brutto za zleconą wycenę, za każdy dzień zwłoki, a jeżeli zwłoka przekracza 14 dni – 4 % za każdy następny dzień zwłoki.
2. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy niemożliwe będzie wykonanie zlecenia w terminie określonym umową, Wykonawca zobowiązany jest poinformować o tym pisemnie Zamawiającego w terminie 3 dni od zaistnienia przyczyny opóźnienia.
3. W razie nie wykonania zlecenia Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 50% wartości brutto zleconych wycen.
4. Zlecenie uznaje się za niewykonane po upływie 14 dni od daty końca terminu realizacji wynikającego z umowy i wskazanego w zleceniu.
5. Strony uzgadniają, że Zamawiającemu przysługuje prawo potrącania kar umownych z wierzytelności Wykonawcy. Nota księgowa jest jednocześnie wezwaniem do zapłaty.
6. Niezależnie od naliczenia powyższej kary Zamawiający jest uprawniony do ponownego zlecenia wykonania tej samej usługi.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania zapłaty odszkodowania – przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## **§ 10.**

### **Odstąpienie od umowy lub zlecenia**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez jakichkolwiek roszczeń Wykonawcy:
  - 1) w razie wystąpienia 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 miesiąca od dnia zawarcia umowy. W takim wypadku wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
  - 2) zostanie wszczęte postępowanie upadłościowe lub postępowanie likwidacyjne,
  - 3) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
  - 4) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - 5) Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnienia przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 6) Wykonawca pomimo przesłania zleceń korespondencyjnie, nie odbiera ich,
  - 7) w przypadku wystąpienia sytuacji, o której mowa w § 9 ust. 4,
  - 8) w przypadku niewłaściwie wykonanych wycen i nie usunięcia w terminie wad, o których mowa w § 6 ust. 6.
2. Zamawiający może wycofać zlecenie w przypadku wystąpienia okoliczności, których nie można było wcześniej przewidzieć powodujących, że wykonanie zlecenia nie leży w interesie publicznym lub uniemożliwiających realizację zlecenia z przyczyn niezależnych od stron umowy. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części zlecenia
3. Zamawiający może zawiesić realizację zlecenia lub przedłużyć termin jego realizację, w przypadku wystąpienia okoliczności, których nie można było wcześniej przewidzieć, przejściowo uniemożliwiających realizację zlecenia.

W takim wypadku płatność za wykonanie zlecenia zostanie uiszczona po wykonaniu zlecenia.

#### **§ 11.**

##### **Rozwiązywanie sporów**

1. W razie sporu związanego z wykonaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego kierując swoje roszczenia do Zamawiającego.
2. Spory między stronami mogące zaistnieć na tle stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 12.**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Umowa wiąże strony z dniem jej podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....