

**UMOWA numer TIiGG.271.....2019**

na sporządzenie operatów szacunkowych

Niniejsza umowa została zawarta w dniu ..... **2019 roku** przez: Gminą Kowalewo Pomorskie reprezentowaną przez **Jacka Żurawskiego Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie z/s Plac Wolności 1, 87-410 Kowalewo Pomorskie, NIP 5030022196**, zwanym w treści umowy „Zamawiającym”

a:

.....  
(nazwa, adres oraz nr KRS wykonawcy),

reprezentowanego przez:.....zwanego

dalej "**Wykonawcą**".**§ 1**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia usługi w zakresie sukcesywnego sporządzania operatów szacunkowych oraz potwierdzenia ich aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia według otrzymywanych odrębnych zleceń.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane uprawnienia do wykonywania przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania operatów szacunkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.
4. Integralną część niniejszej umowy stanowi oferta Wykonawcy złożona na formularzu ofertowym załącznik nr 1.

**§ 2**

1. Wykonanie operatów zlecane będzie sukcesywnie odrębnym zleceniem, w miarę bieżących potrzeb Zamawiającego.
2. Termin wykonania operatów szacunkowych określi Zamawiający w zleceniu. Termin ten nie może być dłuższy niż 14 dni od otrzymania zlecenia przez Wykonawcę.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególnie skomplikowanym charakterem zamówienia częściowego, z przyczyn technicznych lub w przypadkach uzasadnionych ważnymi zdarzeniami losowymi, które uniemożliwiają wykonanie operatu szacunkowego w terminie określonym w ust. 2 na pisemny wniosek Wykonawcy, Zamawiający może wyznaczyć dodatkowy termin wykonania operatu szacunkowego, bez naliczania kar umownych, o których mowa w § 8 ust. 1 lit. a.
4. Wykonawca zobowiązany jest do skompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do wykonania operatów szacunkowych.
5. Wykonawca zobowiązuje się do udzielenia na żądanie Zamawiającego pisemnych wyjaśnień w przedmiocie sporządzonego operatu szacunkowego w terminie 10 dni od dnia doręczenia pisemnego żądania.

**§ 3**

1. Umowę zawiera się na czas określony od **dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2019 roku**.
2. Za termin wykonania zlecenia rozumie się sporządzenie i dostarczenie kompletnych operatów szacunkowych do siedziby Zamawiającego.
3. Wykonawca będzie dostarczać Zamawiającemu 1 egzemplarz operatu szacunkowego w formie drukowanej.

**§ 4**

1. Potwierdzenie przez Wykonawcę aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli zgodnie z przepisami § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz.

2109, ze zm.).

2. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wliczone jest w cenę ofertową wykonania operatu i następuje bez dodatkowych opłat.
3. Termin wykonania czynności potwierdzenia aktualności operatu wynosi 14 dni od daty zlecenia.

## § 5

1. Strony ustalają wynagrodzenie jednostkowe za sporządzenie operatu w wysokości:

1.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia – w celu określenia wartości działek przeznaczonych pod drogi gminne, poszerzenia dróg gminnych oraz inne tereny publiczne (zieleń itp.)	
2.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.	
3.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia-w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w tym również określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb realizacji art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z określeniem wartości poszczególnych udziałów w nabywanej nieruchomości.	
4.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wraz z określeniem wartości dla poszczególnych udziałów.	
5.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości w celu określenia wartości nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.	
6.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości.	
7.	wykonanie operatu szacunkowego do ustalenia wzrostu wartości działki spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłata planistyczna art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).	
8.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu określenia wartości lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami i udziałem w	

	gruncie oraz częściach wspólnych budynku.	
9.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia do celów naliczenia opłat adiacenckich wynikających z art. 145 ustawy o gospodarce nieruchomościami.	
10.	wykonanie operatu szacunkowego oraz potwierdzenie jego aktualności po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia do celów naliczenia opłat adiacenckich wynikających z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami	
11.	określenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności określonych w Kodeksie Cywilnym	

2. Zamawiający zastrzega, że realizacja umowy przebiegać będzie do wysokości posiadanych środków w danym roku budżetowym.
3. Przewidziane planowane umową ilości poszczególnych usług mogą ulec zmianie zmniejszeniu lub zwiększeniu w zależności od kształtowania się bieżących potrzeb zamawiającego.
4. Zapłata wynagrodzenia następować będzie przelewem na podstawie faktur wystawionych każdorazowo przez Wykonawcę po wykonaniu oddzielnego zlecenia i dostarczenia przedmiotu umowy Zamawiającemu w terminie do 30 dni od daty doręczenia faktury Zamawiającemu.
5. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub wad w dostarczanych operatach szacunkowych Zamawiający wypłaci wynagrodzenie dopiero po ich usunięciu.
6. W razie opóźnienia w zapłacie faktury Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty ustawowych odsetek.
7. Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## § 6

1. Zamawiający dokonuje odbioru lub odmawia odbioru wskazując wady lub błędy wykonanych operatów w terminie 10 dni od daty ich złożenia przez Wykonawcę w siedzibie Zamawiającego.
2. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o odmowie odbioru i jej przyczynie w formie pisemnej.
3. Jeżeli dostarczony przez Wykonawcę operat szacunkowy będzie zawierał wady lub inne nieprawidłowości Wykonawca bez odrębnego wynagrodzenia dokona poprawek lub uzupełnień w terminie 7 dni od dnia powiadomienia o tych wadach lub nieprawidłowościach przez Zamawiającego.
4. Koszty usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień ponosi Wykonawca.
5. Zamawiający zastrzega sobie w razie uzasadnionej potrzeby możliwość weryfikacji przygotowanych operatów poprzez przedłożenie ich odpowiednim instytucjom np. Polskiemu Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych.
6. W przypadku stwierdzenia przez jednostkę do tego powołaną (Zespół opiniujący przy PSRM, Komisję Arbitrażową lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie) lub Samorządowe Kolegium Odwoławcze, wad i uchybień uniemożliwiających wykorzystanie operatu szacunkowego, jako dowodu w prowadzonym postępowaniu, bez wprowadzenia poprawek, Wykonawca zobowiązany będzie pokryć koszty wykonanej opinii oraz przedłożyć nowy, nie zawierający błędów operat szacunkowy, w terminie 7 dni od dnia wezwania do jego wykonania bez dodatkowego wynagrodzenia.

## § 7

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy lub w związku z wykonywaniem przedmiotu niniejszej umowy.

## § 8

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony ustalają następujące kary umowne:
  - a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zlecenia w wysokości 5% wynagrodzenia umownego za przedmiot zlecenia za każdy dzień zwłoki, w przypadku niezachowania umówionego terminu wykonania zlecenia,
  - b) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za zwłokę w usunięciu wad lub innych nieprawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego, w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego za przedmiot zlecenia za każdy dzień zwłoki liczonej od terminu określonego w § 6,
  - c) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10.000 złotych (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
2. Stronom przysługuje możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kar umownych z wystawionych faktur/rachunków.

## § 9

1. Oprócz wypadków wskazanych w Kodeksie Cywilnym, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku:
  - a) zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, odstąpienie od umowy w tym wypadku, może nastąpić w terminie 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;
  - b) zostanie zgłoszony wniosek o upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
  - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
  - d) Wykonawca, w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
  - e) Wykonawca, pomimo 2-krotnie naliczonych kar umownych, nie oddał określonego umownie przedmiotu umowy lub umówionych części;
  - f) Wykonawca przerwał realizację prac i nie podejmuje jej niezwłocznie po wezwaniu;
  - g) Wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności, nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy; upłynął termin 30 dni od daty wymagalności niezapłaconej faktury, przy czym za dzień zapłaty faktury uważa się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

## § 10

1. Zamawiający ma prawo rozwiązać w trybie natychmiastowym niniejszą umowę w przypadku, gdy:
  - a) Wykonawca utracił prawo do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
  - b) Wystąpią inne okoliczności, nie dające się przewidzieć w dniu zawarcia umowy, które uniemożliwiają Wykonawcy realizację niniejszej umowy przez okres powyżej 30 dni;
  - c) Opóźnienie Wykonawcy w realizacji zamówienia lub poprawy wadliwie przygotowanego projektu decyzji przekroczy 14 dni;
  - d) Wykonawca co najmniej 3-krotnie dostarczył operat szacunkowy zawierający wady lub inne nieprawidłowości.

**§ 11**

Strony postanawiają, że przedmiot każdorazowego zlecenia będzie realizowany w całości.

**§ 12**

Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić w formie pisemnej.

**§ 13**

Ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 15**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden egzemplarz dla Zamawiającego jeden dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**



