

## PROJEKT

Umowa nr .....

zawarta w dniu ..... w Żarach

pomiędzy **Gminą Żary o statusie miejskim z siedzibą przy Rynek 1 - 5 w Żarach, NIP 9282077626** zwaną dalej **Zamawiającym** reprezentowaną w niniejszej Umowie przez **Zastępcę Burmistrza Miasta Żary Patryka Falińskiego** w oparciu o pełnomocnictwo Burmistrza Miasta Żary - Zarządzenie nr WA.120.28.2018 z dnia 07.05.2018 r., przy kontrasygnacie **Joanny Wojak** – Skarbnika Gminy Żary,

a

.....

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**

w wyniku przeprowadzonych czynności o udzielenie zamówienia publicznego o wartości szacunkowej równej lub przekraczającej kwotę 20 000,00 złotych, a nie przekraczającej kwoty 130.000,00 złotych zawarto umowę następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot i zakres umowy oraz jego właściwości

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego przedmiotu umowy pn.: **„Sporządzanie operatów szacunkowych wartości nieruchomości oraz sporządzanie opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami”**
2. Zakres przedmiotu umowy obejmuje:
  - A. Sporządzanie opracowań inwentaryzacyjnych:
    - 1) Inwentaryzacja budynku (za jeden lokal),
    - 2) Inwentaryzacja budynku,
    - 3) Rozliczenie udziałów na nieruchomości (dot. nowego rozliczenia udziałów w ramach istniejącej inwentaryzacji)
    - 4) Inwentaryzacja budowli (za każdy składnik);
  - B. Sporządzenie operatów szacunkowych z :
    - 1) określania wartości nieruchomości\*)\*\*\*) gruntowej zabudowanej przeznaczonej do zbycia, nabycia, zamiany, darowizny, ustanowienie trwałego zarządu,

- 2) określania wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do zbycia, nabycia, zamiany, darowizny, ustanowienia trwałego zarządu oraz w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz określenie prawa użytkowania wieczystego
- 3) określania wartości nieruchomości leśnej lub zadrzewionej,
- 4) określania wartości odszkodowania z tytułu bezumownego zajęcia nieruchomości (za jedną nieruchomość\*),
- 5) określania wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu ustalenia odszkodowania za grunty zajęte lub przejęte pod drogi publiczne z mocy prawa (za jedną nieruchomość\*),
- 6) określania wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności:
  - a) przesyłu,
  - b) inne rodzaje służebności,
- 7) określania wartości nakładów (za jedną nieruchomość\*),
- 8) określania wartości nieruchomości gruntowych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego\*\* i trwałego zarządu gruntów stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim,
- 9) określania wartości nieruchomości w związku z ustalaniem opłat i realizacją roszczeń określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (za jedną nieruchomość\*),
- 10) określania wartości lokalu mieszkalnego (za jeden lokal),
- 11) określania wartości lokalu o innym przeznaczeniu (za jeden lokal), ,

\*) Poprzez pojęcie nieruchomości gruntowej rozumie się działki oznaczone w jednej Księdze Wieczystej oraz działki planowane do zbycia, oddania w trwały zarząd, wydierżawiane jako jedna nieruchomość (niezależnie od ilości działek wchodzących w skład nieruchomości gruntowej).

\*\*\*) Poprzez wycenę nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego rozumie się wycenę nieruchomości wraz z rozliczeniem nowej opłaty na poszczególnych współużytkowników wieczystych.

\*\*\*\*) W przypadku nie posiadania przez Zlecającego dokumentacji inwentaryzacyjnej Wykonawca winien wliczyć powyższą czynność w cenę operatu.

## **§ 2**

### **Termin wykonania umowy**

Umowę zawiera się na czas określony: od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r.

### **§ 3**

#### **Zobowiązania Zamawiającego**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) zlecenie Wykonawcy zakresu prac do wykonania,
  - 2) protokolarnego odbioru zleconej usługi, zrealizowanej przez Wykonawcę bez wad,
  - 3) zapłata wynagrodzenia za wykonanie prac zgodnych ze zleceniem.

### **§ 4**

#### **Zobowiązania Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich materiałów i dokumentów niezbędnych do wykonania zamówienia.
2. Wykonawca zapewnia Zamawiającego, że posiada wszelkie kompetencje i uprawnienia zawodowe, niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia tj. posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości, ponadto on i/ lub inna osoba wyznaczona do wykonania zamówienia posiada uprawnienia budowlane, Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia w trybie i w sposób określony przepisami obowiązującego w danym zakresie prawa oraz obowiązującymi normami.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy również:
  - a) zapewnienie wykwalifikowanej kadry,
  - b) wykonywanie prac zgodnie z jednostkowymi zleceniami,
  - c) udzielanie, bez dodatkowego wynagrodzenia, wszelkich wyjaśnień dotyczących przedmiotu zamówienia w siedzibie Zamawiającego oraz przed organami odwoławczymi i sądami powszechnymi, a także udział w rozprawach wyznaczonych przez wymienione organy,
  - d) nieodpłatne wykonanie w terminie wskazanym przez Zamawiającego wyceny/inwentaryzacji w przypadku, gdy organ odwoławczy orzeknie o ich wadliwości.

### **§ 5**

#### **Jakość świadczonych usług i nadzór**

1. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie m.in. z:
  - 1) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz jej aktami wykonawczymi, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),

- 2) Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.),
  - 3) Ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ( Dz. U. z 2019 r., poz.1314 ze zm. ),
  - 4) Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),
  - 5) Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.),
  - 6) Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny ( Dz. U. 2023 r. poz. 1610 ze zm.),
  - 7) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.),
  - 8) Prawo geodezyjne i kartograficzne ( Dz. U. z 2023 r., poz.1752 ze zm.),
  - 9) Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
  - 10) zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności.
2. Opracowanie inwentaryzacyjne budynków dla potrzeb wyceny powinno zawierać w szczególności:
- 1) szkice niezbędne do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu wraz z zestawieniem powierzchni mieszkalnej, pomocniczej, użytkowej wraz z wymiarowaniem poszczególnych pomieszczeń wchodzących w skład danego lokalu oraz z oświadczeniem podpisanym przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, potwierdzające, że przedmiotowy lokal (lokale) spełnia wymogi art. 2 ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. ( Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ) o własności lokali i może służyć swemu przeznaczeniu.
  - 2) określenie udziału wszystkich lokali położonych w budynku – nieruchomości wspólnej,
  - 3) dokumentację fotograficzną inwentaryzowanej nieruchomości.
3. Operat szacunkowy wyceny nieruchomości dodatkowo musi zawierać następujące załączniki:
- 1) dokumentację fotograficzną (kolorową) wycenianej nieruchomości.
  - 2) szkice niezbędne do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu wraz z zestawieniem powierzchni mieszkalnej, pomocniczej, użytkowej wraz z wymiarowaniem poszczególnych pomieszczeń wchodzących w skład danego lokalu oraz z oświadczeniem podpisanym przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, potwierdzające, że przedmiotowy lokal (lokale) spełnia

- wymogi art. 2 ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) o własności lokali i może służyć swemu przeznaczeniu.
- 3) opracowania (operat szacunkowy, opracowanie inwentaryzacyjne) powstałe w wyniku realizacji przedmiotu umowy należy sporządzić w dwóch oryginalnych, papierowych egzemplarzach oraz w formie elektronicznej na płycie CD.
4. Za datę wykonania prac będących przedmiotem zamówienia jednostkowego (częstkowego) uznaje się dzień wpływu sporządzonej przez Wykonawcę dokumentacji do siedziby Zamawiającego (Biuro Podawcze, Urząd Miejski w Żarach, pl. Rynek 1 – 5, 68 – 200 Żary).
5. Opracowania będące przedmiotem umowy, wykonane w oparciu o jednostkowe zlecenia, należy złożyć osobiście w siedzibie Zamawiającego wraz ze sporządzonymi oraz podpisanymi przez Wykonawcę protokołem odbioru oraz pisemnym oświadczeniem, że zostały one wykonane zgodnie z umową, właściwymi przepisami prawa oraz zostają wydane w stanie kompletnym z punktu widzenia celu jakiego mają służyć sporządzone odrębnie dla każdego opracowania.
6. Zamawiający dokona sprawdzenia przedłożonego przedmiotu zamówienia nie później niż w ciągu 21 dni kalendarzowych, licząc od dnia następującego po dniu przekazania przedmiotu zamówienia przez Wykonawcę.
7. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego w trakcie odbioru wadliwości wykonanych opracowań, Zamawiający powiadomi o tym Wykonawcę, wskazując jednocześnie termin usunięcia wad. Wykonawca zobowiązany jest do ich wyjaśnienia oraz usunięcia na swój koszt i własnym staraniem w terminie wskazanym przez Zamawiającego. W przypadku ich nie usunięcia, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy, a kosztami z tym związanymi obciążyć Wykonawcę umownego, który zobowiązuje się do ich zapłaty w określonym terminie.
8. Po usunięciu przez Wykonawcę wad Zamawiający przyjmie przedmiot zamówienia, podpisując protokół odbioru sporządzony przez Wykonawcę.
9. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że wskazane Wykonawcy wady nie zostały usunięte lub nieuwzględnione w całości Wykonawca pozostawał będzie w zwłoce i zostaną mu naliczone kary zgodnie z § 7 umowy.
10. Jeżeli zgłoszone wady uniemożliwiają wykorzystanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy bez prawa do wynagrodzenia dla Wykonawcy. Postanowienia § 9 umowy znajdują odpowiednie zastosowanie.
11. W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu lub po wygaśnięciu umowy, Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie Cywilnym za wszelkie szkody (wydatki, koszty postępowań) oraz roszczenia osób trzecich w przypadku,

gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub nie dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy.

12. Osobą odpowiedzialną za realizację zamówienia z ramienia Zamawiającego jest Joanna Stęplowska Podinspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Architektury i Zasobów Komunalnych.

## § 6

### Wynagrodzenie Wykonawcy oraz sposób rozliczenia

1. Ustala się następujące jednostkowe ceny ryczałtowe brutto za zrealizowanie poszczególnych rodzajów usług składających się na przedmiot zamówienia:

Lp.	Rodzaje usług	Jednostkowa cena brutto (PLN)
A.1	Inwentaryzacja budynku (za jeden lokal)	
A.2	Inwentaryzacja budynku	
A.3	Rozliczenie udziałów na nieruchomości (dot. nowego rozliczenia udziałów w ramach istniejącej inwentaryzacji)	
A.4	Inwentaryzacja budowli	
B:	Sporządzanie operatów szacunkowych z :	
B.1	określenia wartości nieruchomości*)***) gruntowej zabudowanej przeznaczonej do zbycia, nabycia, zamiany, darowizny, ustanowienia trwałego zarządu	
B.2	z określenia nieruchomości* gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do zbycia, nabycia, zamiany, darowizny, ustanowienia trwałego zarządu oraz w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz określenie prawa użytkowania wieczystego	
B.3	określenia wartości nieruchomości leśnej lub zadrzewionej	
B.4	określenia wartości odszkodowania z tytułu bezumownego zajęcia nieruchomości za jedną nieruchomość*	
B.5	określenia wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu ustalenia odszkodowania za grunty zajęte lub przejęte pod drogi publiczne z mocy prawa (za jedną nieruchomość*)	

B.6.1	Określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu	
B.6.2	Określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności -inne rodzaje służebności	
B.7.	Określenia wartości nakładów na nieruchomości (za jedną nieruchomość*)	
B.8	Określenia wartości nieruchomości gruntowych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego** i trwałego zarządu gruntów stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim	
B.9	Określenia wartości nieruchomości w związku z ustalaniem opłat i realizacją roszczeń określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (za jedną nieruchomość*)	
B.10	Określenia wartości lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej (za jeden lokal)	
B.11	Określenia wartości lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej (za jeden lokal)	

\*) Poprzez pojęcie nieruchomości gruntowej rozumie się działki oznaczone w jednej Księdze Wieczystej oraz działki planowane do zbycia, oddania w trwały zarząd, wydierżawiane jako jedna nieruchomość (niezależnie od ilości działek wchodzących w skład nieruchomości gruntowej).

\*\*\*) Poprzez wycenę nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego rozumie się wycenę nieruchomości wraz z rozliczeniem nowej opłaty na poszczególnych współużytkowników wieczystych.

\*\*\*\*) w przypadku nie posiadania przez Zlecającego dokumentacji inwentaryzacyjnej Wykonawca winien wliczyć powyższą czynność w cenę operatu

2. Wykonawca zobowiązuje się w ramach wynagrodzenia wskazanego w formularzu ofertowym, do umieszczenia stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, potwierdzającego aktualność w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat szacunkowy, że po okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, wartości przedstawione w operacie szacunkowym nie uległy zmianie (Art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

3. Zgodnie z ofertą przedłożoną przez Wykonawcę jego wynagrodzenie z tytułu realizacji całego przedmiotu zamówienia nie może przekroczyć kwoty: ..... PLN brutto, (słownie: .....), w tym należny podatek VAT: ..... %

4. Wynagrodzenie za wykonanie zamówień jednostkowych (częstkowych) stanowić będzie iloczyn liczby zleconych inwentaryzacji/operatów i ceny jednostkowej danego rodzaju usługi przedmiotu zamówienia określonej w ust. 1.
5. Podane przez Wykonawcę w ofercie ceny jednostkowe brutto poszczególnych usług są cenami ryczałtowymi obejmującymi wszelkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu umowy i pozostają niezmiennie przez cały okres realizacji zamówienia, za wyjątkiem zmiany stawki podatku VAT. Wówczas może nastąpić zmiana cen jednostkowych odpowiednio do stawki podatku.
6. Zamawiający zastrzega, iż ilość poszczególnych rodzajów usług składających się na przedmiot zamówienia wynikać będzie z rzeczywistych potrzeb Zamawiającego, z zastrzeżeniem, iż wartość tych usług nie przekroczy wartości przedmiotu umowy.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niezrealizowania ilości wycen oraz ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego podanych w formularzu oferty Wykonawcy, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Z tego tytułu Wykonawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia, a Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie obliczone na podstawie faktycznie zrealizowanych usług.
8. Rozliczenie za wykonanie zleconego zakresu prac następować będzie po podpisaniu protokołu odbioru na podstawie faktury przedstawionej przez Wykonawcę.
9. Strony ustaliły termin płatności faktur za wykonanie prac zgodnych ze zleceniem na 21 dni kalendarzowych, licząc od dnia następującego po dniu otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej pod względem merytorycznym i finansowym faktury. Należność płatna ze środków Gminy Żary o statusie miejskim z działu 700, rozdziału 70005, § 4300 700, rozdziału 70007, § 4300 .
10. Zadanie związane z zachowaniem ciągłości działania gminy.
11. Należności będą regulowane przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy.
12. Za dzień spełnienia świadczenia pieniężnego uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## **§ 7**

### **Kary i odszkodowania za nienależyte, nieterminowe wykonanie przedmiotu zamówienia**

1. Wykonawca płaci Zamawiającemu karę umowną:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu zleconego zakresu prac, w wysokości 25,00 PLN (*słownie: dwadzieścia pięć złotych, 00/100*) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad zleconego zakresu prac, w wysokości 25,00 PLN (*słownie: dwadzieścia pięć złotych, 00/100*) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,



- 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, w wysokości 10.000,00 PLN (słownie: *dziesięć tysięcy złotych, 00/100*).
2. Wykonawca wyraża zgodę, aby należności z tytułu kar umownych Zamawiający potrącił z należności przysługujących Wykonawcy. W przypadku, gdy potrącenie nie jest możliwe Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych w terminie 30 dni kalendarzowych, licząc od dnia następującego po dniu otrzymania wezwania do zapłaty.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## **§ 8**

### **Zmiany umowy**

1. Istotna zmiana postanowień niniejszej Umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

## **§ 9**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:
  - 1) zaistnienia okoliczności powodujących, że wykonanie tej umowy nie leży w interesie, publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - 2) gdy Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób nienależyty lub zaprzestał wykonywania umowy.
2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 1,
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia,
4. Odstąpienie przez Zamawiającego od umowy w zakresie określonym w ust. 1 nie powoduje powstania obowiązku zapłaty odszkodowań na rzecz Wykonawcy.

## **§ 10**

### **Rozstrzygnięcie sporów**

1. Strony Umowy oświadczają, że wszystkie sprawy sporne będą starały się rozstrzygać we własnym zakresie i dopiero gdy nie będzie możliwe ugodowe załatwienie sporu, sprawy konfliktowe skierują pod sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## **§ 11**

### **Przepisy prawne regulujące umowę**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz wskazane w umowie przepisy szczególne.
2. Żadna ze stron nie może przenieść na osoby trzecie praw, obowiązków i wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony.

## **§ 12**

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach - jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: