

Umowa nr/ NiŚ / 2021

zawarta w dniu w Pyrzycach pomiędzy:

GMINĄ PYRZYCE, Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, NIP 853-145-69-90, Regon – 811685711 reprezentowaną przez **Burmistrz Pyrzyce - Marzenę Podzińską** zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....
zamieszkałym wNIP.....

Regon.....

reprezentowaną przez

zwanym dalej **Wykonawcą**

zwane wspólnie w dalszej części umowy „Stronami”

następującej treści

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług dotyczących wyceny nieruchomości przez Wykonawcę, na zlecenie Zamawiającego w szczególności:

L.p.	Rodzaj prac
1.	Określenie wartości lokalu mieszkalnego łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w gruncie wraz z rzutem odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego (np. piwnica), (do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu)
2.	Określenie wartości lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w gruncie wraz z rzutem odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu użytkowego (do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu)
3.	Inwentaryzacja nieruchomości: bilans powierzchni użytkowej budynku wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w celu wyodrębnienia lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi i określenia wysokości ich udziału w nieruchomości wspólnej oraz rzuty poziome poszczególnych kondygnacji
4.	Rzut lokalu mieszkalnego lub użytkowego w skali, zawierający opis lokalu, jego położenie oraz wyposażenie w instalacje – w celu uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu
5.	Określenie wartości nieruchomości zabudowanych lub/i zagospodarowanych przeznaczonych do zbycia, nabycia, darowizny i zamiany, ustanowienia trwałego zarządu oraz w celu ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne z mocy prawa

6.	Określenie wartości nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zbycia, nabycia, darowizny i zamiany, ustanowienia trwałego zarządu oraz w celu ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne z mocy prawa
7.	Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej
8.	Określenie wartości udziału w nieruchomościach niezabudowanych lub zabudowanych przeznaczonych do zbycia, nabycia, darowizny i zamiany, ustanowienia trwałego zarządu
9.	Określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
10.	Określenie wartości nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego
11.	Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub gruntowej zabudowanej w celu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
12.	Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem w celu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego
13.	Określenie wartości nieruchomości do celów ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego – służebność przesyłu
14.	Wycena nasadzeń ogrodniczych i elementów urządzenia terenu dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania
15.	Określenie wartości nieruchomości zabudowanych lub gruntowych niezabudowanych (bądź udziałów w takich nieruchomościach) w celu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu

§ 2

Zasady wykonywania przedmiotu umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać ww. prace w terminie do 21 dni od dnia otrzymania zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Prace wymienione w § 1 ust. 1 pkt 3 „Inwentaryzacja nieruchomości: bilans powierzchni użytkowej budynku wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w celu wyodrębnienia lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi i określenia wysokości ich udziału w nieruchomości wspólnej oraz rzuty poziome poszczególnych kondygnacji”, Wykonawca zobowiązuje się wykonać w terminie do 45 dni od dnia otrzymania zlecenia.
3. Przedłużenie terminu wykonania operatów szacunkowych w uzasadnionych przypadkach (niezależnych od Wykonawcy jak również od Zamawiającego) może nastąpić po uprzednim złożeniu przez Wykonawcę lub Zamawiającego pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem, złożonego przed upływem terminu wykonania prac.
4. Wykonawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady, jakie ujawnią się w okresie 12 miesięcy od dnia odbioru wykonanych wycen, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego.
5. W przypadku nie usunięcia wad, o których mowa w ust. 4 Zamawiający zleci wykonanie wycen innemu rzeczoznawcy majątkowemu i kosztem sporządzenia obciążą Wykonawcę.
6. Wykonawca zobowiązuje się na wezwanie Zamawiającego do składania pisemnych wyjaśnień w sprawach objętych zamówieniem, w tym do ustosunkowywania się w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku Zamawiającego do twierdzeń i zarzutów kierowanych w stosunku do sporządzonych przez Wykonawcę dokumentów, w szczególności przez użytkowników wieczystych, organy administracji, Sądy i inne podmioty.
7. Zakres i rodzaj poszczególnych prac Zamawiający każdorazowo zgłosi pisemnie faksem lub drogą elektroniczną, zgodnie z bieżącymi potrzebami Zamawiającego.
8. O terminie i miejscu oględzin Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem (dni robocze) użytkownika wieczystego, właściciela bądź najemcę wycenianej nieruchomości.
9. W wyniku realizacji zlecenia należy przedstawić:
 - a) operat szacunkowy - 2 egzemplarze, sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz Standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz Standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

- b) protokół z badania KW,
 - c) dokumentację fotograficzną,
 - d) wycinek mapy ewidencyjnej/zasadniczej (w uzasadnionych przypadkach wypis z rejestru gruntów).
10. Dokumenty niezbędne do sporządzenia operatu szacunkowego i uzasadnienia zawartych w nim zapisów Wykonawca jest zobowiązany uzyskać we własnym zakresie i dołączyć do operatu.
 11. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników wpływających na proces szacowania nieruchomości – określenia wartości nieruchomości.
 12. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu czasu, o którym mowa w ust. 11 poprzez potwierdzenie przez Wykonawcę jego aktualności, które może być zlecone w terminie do 12 miesięcy po upływie tego okresu.
 13. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie (dołączenie) stosownej klauzuli.
 14. Potwierdzenie aktualności powinno być dokonane w ciągu 14 dni od daty pisemnego powiadomienia Wykonawcy, bez dodatkowego wynagrodzenia.
 15. Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu umowy innej osobie bez pisemnej zgody Zleceniodawcy.
 16. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania wszystkich czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy z najwyższą starannością.
 17. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie lub w związku z wykonywaniem umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
 18. Przez okres obowiązywania umowy Wykonawca podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, a kopia dokumentu ubezpieczenia aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego winna stanowić załącznik do operatu szacunkowego.
 19. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony to od dnia do dnia **31 grudnia 2021 roku**.

§ 3

Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że za wykonanie pojedynczego zlecenia Wykonawca otrzyma wynagrodzenie wynikające z niżej wymienionych stawek jednostkowych:

1	2	3	4	5	6
L.p.	Rodzaj prac	Jednostka	Szacowa na ilość*	Cena brutto	Wartość brutto (kol. 4 x kol. 5)
1	Określenie wartości lokalu mieszkalnego łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w gruncie wraz rzutem odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego (np. piwnica), (do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu)	za 1 lokal	20		
2	Określenie wartości lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w gruncie wraz z rzutem odpowiedniej kondygnacji budynku z zaznaczeniem lokalu użytkowego (do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu)	za 1 lokal	2		
3	Inwentaryzacja nieruchomości: bilans powierzchni użytkowej budynku wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w celu wyodrębnienia lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi i określenia wysokości ich udziału w nieruchomości wspólnej oraz rzuty poziome poszczególnych kondygnacji	za cały budynek	2		

4	Rzut lokalu mieszkalnego lub użytkowego w skali, zawierający opis lokalu, jego położenie oraz wyposażenie w instalacje – w celu uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu	za 1 lokal	7		
5	Określenie wartości nieruchomości zabudowanych lub/i zagospodarowanych przeznaczonych do zbycia, nabycia, darowizny i zamiany, ustanowienia trwałego zarządu oraz w celu ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne z mocy prawa i rozwiązania trwałego zarządu	za nieruchomość	3		
6	Określenie wartości nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zbycia, nabycia, darowizny i zamiany, ustanowienia trwałego zarządu oraz w celu ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne z mocy prawa	za nieruchomość	8		
7	Określenie wartości nieruchomości gruntowej rolnej	za nieruchomość	3		
8	Określenie wartości udziału w nieruchomościach niezabudowanych lub zabudowanych przeznaczonych do zbycia, nabycia, darowizny i zamiany, ustanowienia trwałego zarządu	za udział w nieruchomości	3		
9	Określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	za nieruchomość	3		
10	Określenie wartości nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego	za nieruchomość	6		
11	Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub gruntowej zabudowanej w celu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	za nieruchomość	2		
12	Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem w celu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego	za nieruchomość	2		
13	Określenie wartości nieruchomości do celów ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego – służebność przesyłu	za nieruchomość	25		
14	Wycena nasadzeń ogrodniczych i elementów urządzenia terenu dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania	za działkę	10		
15	Określenie wartości nieruchomości zabudowanych lub gruntowych niezabudowanych (bądź udziałów w takich nieruchomościach) w celu ustalenia i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu	za nieruchomość	1		
Razem					

2. Stawki wymienione w ust. 1 są niezienne do zakończenia realizacji wszystkich prac objętych niniejszą umową.
3. Wynagrodzenia ustalone w ust. 1 są wynagrodzeniami ryczałtowymi.
4. Wynagrodzenia ustalone w ust. 1 obowiązują Strony przez cały okres obowiązywania umowy, bez możliwości ich zmiany.
5. Strony zastrzegają sobie możliwość zmniejszenia lub zwiększenia szacowanych ilości rodzajów czynności,

- będących przedmiotem umowy, w zależności od bieżących potrzeb Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża zgodę.
- Ostateczne wynagrodzenie zależne będzie od ilości wykonanych i odebranych dokumentów będących przedmiotem umowy, w okresie trwania Umowy i ustalone zostanie na podstawie cen jednostkowych określonych w ofercie Wykonawcy.
 - Zlecenie przez Zamawiającego dokumentów będących przedmiotem umowy, w liczbie nie powodującej osiągnięcia w całości wartości wynagrodzenia określonego w ust. 2 nie upoważnia Wykonawcy do żądania zamówień uzupełniających lub wypłacenia całości wynagrodzenia określonego w ust. 2.
 - Przelew wierzycelności jaka powstanie na podstawie niniejszej umowy dopuszczalny jest za zgodą Zamawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności po wskazaniu podmiotu na rzecz którego przelew ma nastąpić.

§ 4

Forma zapłaty

- Wynagrodzenie płatne będzie po prawidłowym sporządzeniu wyceny tj. bez wad i usterek, oraz przekazaniu jej Zamawiającemu i przedłożeniu rachunku lub faktury.
- Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 21 dni od daty doręczenia odpowiedniego prawidłowo wystawionego rachunku lub faktury Zamawiającemu.
- Strony zgodnie ustalają, że płatność z tytułu wykonania przedmiotu umowy dokonana zostanie tylko i wyłącznie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na „białej liście podatników VAT” w formie split payment. W przypadku gdy wskazane przez Wykonawcę rachunku bankowego nie będzie na powyższej liście Zamawiający wstrzyma się z dokonaniem płatności do chwili wskazania przez Wykonawcę rachunku bankowego znajdującego się na liście. Wstrzymanie płatności w takim przypadku nie będzie uważane za opóźnienie lub zwłokę Zamawiającego w wykonaniu zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy.

§ 5

Kary umowne

- W przypadku uchybienia terminom, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia za wycenę, za każdy dzień opóźnienia.
- Termin płatności kary, o której mowa w ust. 1 wynosi 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
- W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę, Wykonawca zobowiązany jest do uiszczenia kary umownej w wysokości 1 500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych), płatnej w terminie 14 dni od dnia pisemnego wezwania.
- Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
- W uzasadnionych przypadkach, niewynikających z winy Wykonawcy, Zamawiający może odstąpić od naliczenia kary, o której mowa w ust. 1.

§ 6

Wypowiedzenie umowy

- Zamawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - Wykonawca nie przystąpi do realizacji zleceń bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - w razie niewykonania przez Wykonawcę trzech kolejnych zleceń w terminie określonym w zleceniu bez uzasadnionej przyczyny,
 - Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób odbiegający od ustalonych zawodowych standardów rzeczoznawców majątkowych, wobec Wykonawcy ogłoszono upadłość.
 - zostanie ogłoszony nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - Wykonawca utraci uprawnienia do wykonywania wycen nieruchomości.

§ 7

Postanowienia końcowe

- Zmiana niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej.
- W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740).

3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....