

**Umowa Nr
na sporządzanie operatów szacunkowych nieruchomości**

zawarta w dniu2022 r. w Golubiu-Dobrzyniu pomiędzy:

Gminą Miasto Golub-Dobrzyń, ul. Plac 1000-lecia 25, 87-400 Golub-Dobrzyń,
NIP 5030054345, reprezentowaną przez:
Burmistrza Miasta Golubia-Dobrzynia – Mariusza Piątkowskiego,
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Jacka Dowgiałło,
zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

zwanym dalej „**Wykonawcą**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się sporządzać operaty szacunkowe (dalej jako: **operaty szacunkowe**), których przedmiotem będzie:
 - 1) wycena nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych;
 - 2) wycena nieruchomości do celów naliczania opłaty adiacenckiej;
 - 3) wycena nieruchomości do celów naliczania opłaty planistycznej;
 - 4) wycena gruntu do celów przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności;
 - 5) wycena nieruchomości w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
 - 6) wycena nieruchomości w celu ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość zajęta pod drogę publiczną lub wywłaszczoną na inny cel publiczny;
 - 7) wycena lokali użytkowych i mieszkalnych;
 - 8) wycena nieruchomości zamiennych.
2. Wykonawca zobowiązuje się sporządzać operaty szacunkowe zlecone Wykonawcy przez Zamawiającego w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia 31.12.2022 r.
3. Wykonawca zobowiązuje się sporządzić operat szacunkowy w terminie 4 tygodni od dnia otrzymania zlecenia w sposób określony w § 3. W przypadku niewykonania zlecenia w terminie określonym w zdaniu pierwszym:
 - 1) Zamawiający może wycofać zlecenie na piśmie, bez konieczności zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez Wykonawcę i zlecić jego wykonanie innemu rzeczoznawcy majątkowemu na koszt Wykonawcy (wykonanie zastępcze) lub
 - 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za niewykonanie zlecenia w kwocie 10 zł za każdy dzień opóźnienia, przy czym zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej,

- według wyboru Zamawiającego.

4. Zamawiający może odstąpić od wykonania zastępczego lub żądania zapłaty kary umownej, o czym stanowi § 1 ust. 3 pkt 1 i 2, w przypadku otrzymania od Wykonawcy pisemnego uzasadnienia niedotrzymania terminu.
5. Termin realizacji zlecenia liczy się od dnia odebrania zlecenia do dnia wpływu operatu szacunkowego do Zamawiającego.
6. W przypadku otrzymania więcej niż jednego zlecenia na wykonanie operatu szacunkowego w jednym terminie, strony umowy mogą ustalić inne terminy wykonania zlecenia.
7. Wraz z wpływem operatu szacunkowego do Zamawiającego, Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do każdego operatu szacunkowego sporządzonego w ramach niniejszej umowy w ramach wynagrodzenia określonego w § 2, bez ograniczeń czasowych i terytorialnych.
8. Przeniesienie autorskich praw majątkowych do operatów szacunkowych sporządzonych przez Wykonawcę obejmuje następujące pola eksploatacji: używanie, powielanie i udostępnianie w celach niezbędnych do ich wykorzystania jako dowodu lub opinii w ramach postępowań administracyjnych, sądowych, przetargów na zbycie, wywłaszczenie nieruchomości, ustalenie odszkodowania, opłaty adiacenckiej i planistycznej oraz wszelkich czynnościach prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także udostępnianie operatu jako informacji publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

§ 2

1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wykonawcy wynagrodzenia tytułem sporządzenia operatu szacunkowego doręczonego Zamawiającemu według jednostkowych cen brutto w wysokości określonej z uwzględnieniem poniższych zasadach:
 - 1) wycena nieruchomości niezabudowanej:
 - a) za jedną działkę niezabudowaną – zł;
 - b) za każdą kolejną działkę niezabudowaną zawartą w jednej księdze wieczystej – zł;
 - 2) wycena nieruchomości zabudowanej za jedną działkę – zł;
 - 3) wycena nieruchomości dla potrzeb naliczenia opłaty adiacenckiej:
 - a) w wyniku podziału – zł;
 - b) w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury – zł;
 - 4) wycena nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – zł;
 - 5) wycena nieruchomości dla potrzeb przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności: - zł;
 - 6) wycena jednego lokalu:
 - a) lokalu mieszkalnego – zł;
 - b) lokalu użytkowego – zł;
 - 7) zamiana nieruchomości:
 - a) wycena jednej działki zamiennej stanowiącej własność Gminy Miasto Golub-Dobrzyń – zł;

- b) wycena jednej działki zamiennej stanowiącej własność innego podmiotu – zł;
- 8) wycena nieruchomości dla potrzeb naliczenia opłaty planistycznej – zł
- 9) wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia wartości służebności:
 - a) gruntowej – zł
 - b) przesyłowej – zł
- 10) wycena nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za działki przejęte pod drogi publiczne: - zł
- 2. Wynagrodzenie określone w ust. 1, obejmuje wszystkie poniesione przez Wykonawcę koszty tytułem wykonania operatu zgodnie z niniejszą umową.
- 3. Za wykonaną i przyjętą bez zastrzeżeń pracę należność będzie płatna przelewem z konta Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, na podstawie prawidłowo wystawionych faktur według cen jednostkowych zgodnie z § 2 niniejszej umowy, w terminie 30 dni od dnia doręczenia faktury Zamawiającemu.

§ 3.

1. Podstawą do rozpoczęcia sporządzania operatu szacunkowego będzie wystawione przez Zamawiającego zlecenie i przekazane Wykonawcy w następujący sposób:
 - 1) pisemne zlecenie wysłane listem poleconym pocztą konwencjonalną na wskazany w komparycji niniejszej umowy adres Wykonawcy,
 - 2) zlecenie dokumentowe przesłane faksem pod numer
 - 3) zlecenie dokumentowe, którego skan zostanie przesłany pocztą elektroniczną na adres
2. Za datę doręczenia zlecenia uważa się w przypadku doręczenia opisanego w:
 - 1) ust. 1 pkt 1 powyżej – datę doręczenia przesyłki poleconej,
 - 2) ust. 1 pkt 2 powyżej – datę wysłania faksu,
 - 3) ust. 1 pkt 3 powyżej – następny dzień po dniu wysłania przez Zamawiającego wiadomości e-mail.

§ 4.

1. Wykonawca w ramach wycen zobowiązuje się sporządzać i przekazać operaty szacunkowe zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz obowiązującymi standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (Powszechne Krajowe Zasady Wyceny) w ilości jednego egzemplarza oraz wykazać w nich co najmniej trzy transakcje porównawcze.
2. Do operatu szacunkowego należy dołączyć istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu, w szczególności: księgę wieczystą lub protokoły z badania księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości; wypis z katastru nieruchomości; mapy; dokumentację fotograficzną, protokół oględzin.
3. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących aktów prawnych regulujących zasady wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i sporządzania operatów szacunkowych, Wykonawca dostosuje się do tych wymogów bez konieczności aneksowania niniejszej umowy.

4. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy dokumentów będących w jego dyspozycji, potrzebnych do wykonania wyceny. Wykonawca zobowiązuje się do pozyskania innych niezbędnych dokumentów, nie będących w dyspozycji Zamawiającego, własnym staraniem i na własny koszt.

§ 5

1. W zakresie sporządzanych operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest na pisemny wniosek Zamawiającego brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem ich wykorzystania przez Zamawiającego w postępowaniach.
2. W przypadku niemożności wzięcia udziału przez Wykonawcę w postępowaniach, o których mowa w ust. 1 powyżej Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o przyczynie nieobecności oraz dostarczenia pisemnej odpowiedzi na zarzuty dotyczące sporządzonego operatu szacunkowego, co najmniej na 7 dni przed terminem rozprawy. W razie konieczności, na żądanie Zamawiającego, organu władzy publicznej lub sądu Wykonawca w ramach niniejszej umowy będzie pełnił funkcję biegłego w rozumieniu właściwych przepisów.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w razie zaniechania wykonania obowiązków określonych w § 5 ust. 2 w kwocie 100,00 zł za każde naruszenie, przy czym zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej,

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do udzielania pisemnych wyjaśnień w przedmiocie sporządzonego operatu szacunkowego, w terminie 14 dni od daty przekazania przez Zamawiającego pisemnego żądania.
2. W przypadku nienależytego wykonania przez Wykonawcę zlecenia, przez co rozumie się w szczególności sporządzenie operatu szacunkowego nieodpowiadającego wymogom, o których stanowi § 4 ust. 1 oraz wady operatu skutkujące koniecznością zmiany jego treści, w tym wyniku wyceny, Wykonawca zobowiązuje się do poprawienia operatu szacunkowego oraz przedłożenia poprawionego operatu szacunkowego ze zmienioną datą sporządzenia operatu szacunkowego oraz datą określonej w nim wartości, aktualną na dzień dokonania poprawy operatu szacunkowego, w ramach wynagrodzenia określonego w § 2, w terminie 14 dni liczonych od dnia doręczenia Wykonawcy pisemnego wezwania od Zamawiającego nadanego listem poleconym na adres Wykonawcy wskazany w komparycji niniejszej umowy lub od dnia następującego po dniu wysłania wezwania do Wykonawcy przez Zamawiającego za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres Za datę wykonania zlecenia uznaje się dzień przekazania Zamawiającemu przez Wykonawcę poprawionego operatu szacunkowego.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za nieprzedłożenie poprawionego operatu szacunkowego w terminie wskazanym w ust. 2, w kwocie 10 za każdy dzień opóźnienia, przy czym zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

4. W przypadku, gdy Wykonawca nie przedłoży poprawionego operatu szacunkowego w terminie wskazanym w ust. 2, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie operatu szacunkowego innemu rzeczoznawcy majątkowemu na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze).
5. Wykonawca zobowiązuje się w okresie 3 miesięcy licząc od dnia sporządzenia operatu szacunkowego, potwierdzić aktualność operatu szacunkowego zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w ramach wynagrodzenia określonego w § 2 lub pisemnie uzasadnić odmowę potwierdzenia jego aktualności w terminie 14 dni liczonych od dnia doręczenia Wykonawcy pisemnego wezwania Zamawiającego nadanego listem poleconym na adres Wykonawcy wskazany w komparycji niniejszej umowy lub od dnia następującego po dniu wysłania wezwania Wykonawcy przez Zamawiającego za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres
6. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za nieuzasadnienie niepotwierdzenie aktualności operatu szacunkowego w terminie określonym w ust. 5 w kwocie 10 za każdy dzień opóźnienia, przy czym zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
7. Każdy operat powinien być sporządzony w formie pisemnej.

§ 7.

Wykonawca jest zobowiązany wykonać usługi objęte niniejszą umową bez udziału podwykonawców. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za treść całego operatu szacunkowego, także za dołączone do niego dokumenty oraz ponosi odpowiedzialność za wszelkie błędy popełnione przy wykonywaniu operatów szacunkowych.

§ 8.

Zamawiający może zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości dostarczonych przez Wykonawcę operatów szacunkowych. W razie wydania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych negatywnej oceny, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu wynagrodzenia wypłaconego mu za wadliwy operat oraz pokrycia kosztów opinii wykonanej na zlecenie Zamawiającego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, w terminie 7 dni do dnia otrzymania stosownego wezwania od Zamawiającego.

§ 9.

1. Zamawiający może od niniejszej umowy odstąpić w przypadku:
 - 1) opóźnień w dostarczeniu dokumentów, o których mowa w § 1 ust. 1, przekraczających 7 dni w stosunku do terminu wynikającego z § 1 ust. 3, mimo wezwania go do tego przez Zamawiającego;
 - 2) gdy Wykonawca narusza obowiązki wynikające z niniejszej umowy, w tym gdy Wykonawca wykonuje umowę lub jej część w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, nie zmienia sposobu wykonania umowy mimo wezwania go do tego przez Zamawiającego.

2. Odstąpienie od niniejszej umowy przez Zamawiającego nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku zapłaty kar umownych zastrzeżonych w niniejszej umowie.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy może nastąpić w terminie 30 dni od dnia zaistnienia okoliczności pozwalających na odstąpienie. Oświadczenie o odstąpieniu musi być doręczone Wykonawcy listem poleconym, kurierem lub osobiście.
5. Zamawiający może wykonać umowne prawo odstąpienia niezależnie od prawa odstąpienia przysługującego na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 10.

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Strony zgodnie oświadczają, że do zawarcia, zmiany i wykonywania niniejszej umowy nie stosuje się ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1129 ze zm.).

§ 12.

Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy podlegają orzecznictwu Sądu Powszechnego właściwego ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 13.

Umowa niniejsza sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

Kontrasygnata Skarbnika

.....

Sporządziła: inspektor Beata Kołodziejska 

Zatwierdziła: Kierownik Wydziału Infrastruktury Justyna Stokowska

Sprawdzono pod względem zgodności z przepisami prawa- radca prawny Marzena Rumińska 