

WZÓR

UMOWA

Nr

Zawarta w dniu pomiędzy:

- 1) Gminą Głuchołazy z siedzibą 48-340 Głuchołazy, ul. Rynek 15, NIP 753-23-82-690 zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**, reprezentowaną przez:.....
 - a
 - 2),
zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**.

W wyniku przeprowadzonego postępowania została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania świadczenie usługi wyceny niżej wymienionych nieruchomości rolnych, nierolnych, zabudowanych, niezabudowanych, położonych na terenie miasta i gminy Głuchołazy w ilości odpowiadającej bieżącym potrzebom Zamawiającego:
 - 1) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości – lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z obliczeniem udziału w częściach wspólnych budynku i działce gruntowej pod budynkiem, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, w tym ustalenie wartości rynkowej udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu – ca 17 szt.;
 - 2) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości – lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z obliczeniem udziału w częściach wspólnych budynku i działce gruntowej pod budynkiem, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, w tym ustalenie wartości rynkowej udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu wraz z nakładami poniesionymi przez najemcę na przebudowę lub rozbudowę ww. lokalu – ca 1 szt.;
 - 3) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, dotyczącego przeszacowania nieruchomości, o których mowa w punktach 1 i 2, w związku ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej – ca 1 szt.;
 - 4) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o których mowa w punktach: 1, 2 i 3 – ca 1 szt.;
 - 5) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego – aktualizacja operatu szacunkowego, o których mowa w punktach: 1, 2 i 3 – ca 4 szt.;
 - 6) sporządzenie operatu szacunkowego określającego wielkość udziału lokalu mieszkalnego we współwłasności budynku oraz wielkości udziału we współwłasności gruntu lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, w związku ze zmianą powierzchni użytkowej budynku – ca 6 szt.;
 - 7) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości – lokal użytkowy, z obliczeniem udziału w częściach wspólnych budynku i działce gruntowej pod budynkiem, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy, w tym ustalenie wartości rynkowej udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu – ca 2 szt.;
 - 8) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości – lokal użytkowy, z obliczeniem udziału w częściach wspólnych budynku i działce gruntowej pod budynkiem, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy, w tym ustalenie wartości rynkowej udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu wraz z nakładami poniesionymi przez najemcę na przebudowę lub rozbudowę ww. lokalu – ca 1 szt.;
 - 9) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, dotyczącego przeszacowania nieruchomości, o których mowa w punktach 7 i 8, w związku ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej – ca 1 szt.;
 - 10) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o których mowa w punktach: 7, 8 i 9 – ca 1 szt.;
 - 11) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego – aktualizacja operatu szacunkowego, o których mowa w punktach: 7, 8 i 9 – ca 3 szt.;

- 12) sporządzenie operatu szacunkowego określającego wielkość udziału lokalu użytkowego we współwłasności budynku oraz wielkości udziału we współwłasności gruntu lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, w związku ze zmianą powierzchni użytkowej budynku – ca 1 szt.;
 - 13) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej – ca 26 szt.;
 - 14) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o którym mowa w punkcie 13 – ca 2 szt.;
 - 15) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego – aktualizacja operatu szacunkowego, o którym mowa w punkcie 13 – ca 12 szt.;
 - 16) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, zbywanej na poprawę warunków zagospodarowania – ca 3 szt.;
 - 17) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o którym mowa w punkcie 16 - ca 1 szt.;
 - 18) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego, który został sporządzony w okresie powyżej 12 miesięcy, od dnia sporządzenia – aktualizacja operatu szacunkowego, o którym mowa w punkcie 16 – ca 1 szt.;
 - 19) sporządzenie operatu szacunkowego dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako gruntu stanowiącego przedmiot własności i prawa użytkowania wieczystego w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego – ca 2 szt.;
 - 20) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o którym mowa w punkcie 19 – ca 1 szt.;
 - 21) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego, który został sporządzony w okresie powyżej 12 miesięcy, od dnia sporządzenia – aktualizacja operatu szacunkowego, o którym mowa w punkcie 19 – ca 1 szt.;
 - 22) sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej zabudowanej (gruntu + obiektu o kubaturze do 1000m³) – ca 1 szt.;
 - 23) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o którym mowa w punkcie 22 – ca 1 szt.;
 - 24) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego, który został sporządzony w okresie powyżej 12 miesięcy, od dnia sporządzenia – aktualizacja operatu szacunkowego, o którym mowa w punkcie 22 – ca 2 szt.;
 - 25) sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej zabudowanej (gruntu + obiektu o kubaturze do 100m³) – ca 5 szt.;
 - 26) sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej zabudowanej (gruntu + obiektu o kubaturze powyżej 1000m³) – ca 5 szt.;
 - 27) potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego – klauzula aktualizacyjna, o którym mowa w punkcie 25 – ca 1 szt. ;
 - 28) sporządzenie aktualizacji operatu szacunkowego – aktualizacja operatu szacunkowego, o którym mowa w punkcie 25 – ca 8 szt. ;
 - 29) sporządzenie opinii niekwalifikującej sprzedaż nieruchomości do naliczenia jednorazowej opłaty (renty planistycznej), w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ca 40 szt.;
 - 30) sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących ustalenia wysokości wzrostu wartości nieruchomości, w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu pobrania jednorazowej opłaty – ca 5 szt.;
 - 31) sporządzenie opinii niekwalifikującej decyzję podziałową do naliczenia opłaty adiacenckiej– ca 16 szt.;
 - 32) sporządzenie operatów szacunkowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonania podziału geodezyjnego – ca 11 szt.;
 - 33) sporządzenie opinii niekwalifikującej do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej – ca 7 szt.;
 - 34) sporządzenie operatów szacunkowych do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej – ca 5 szt.;
2. Przedmiot umowy Wykonawca wykona zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
 3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia obejmuje formularz ofertowy Wykonawcy oraz Istotne warunki zamówienia.

§ 2

1. Przedmiot umowy wykonywany będzie sukcesywnie w miarę potrzeb, przez czas obowiązywania umowy tj. od dnia jej zawarcia do dnia 31.12.2015 r.
2. W przypadku wykorzystania środków przeznaczonych na przedmiotowy cel w wysokości określonej w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, termin realizacji zamówienia zostanie skrócony do dnia wykorzystania tych środków.
3. W przypadku, gdy akt administracyjny lub czynność cywilno-prawna, których podstawą wydania lub podjęcia był operat szacunkowy Wykonawcy, zostanie uchylona/unieważniona przez organ wyższego rzędu, w szczególności przez: Samorządowe Kolegium Odwoławcze, sądy powszechne, sądy administracyjne, a przyczyną takiego uchylecia/unieważnienia będą wady operatu, Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia operatu wolnego od wad wskazanych przez ten organ. W takim przypadku ponowne sporządzenie operatu Wykonawca zobowiązany jest wykonać bezpłatnie, niezależnie od upływu terminu obowiązywania umowy.

§ 3

1. Wykonawca oświadcza, że posiada kwalifikacje do wykonania przedmiotu umowy.
2. W celu wykonania przedmiotu zamówienia określonego w § 1 niniejszej umowy, Zamawiający będzie przekazywał Wykonawcy niezbędne dokumenty.
3. Wykonanie operatu każdorazowo poprzedzone będzie zleceniem Zamawiającego.
4. Strony ustalają, że czas przybycia do siedziby Zamawiającego celem podjęcia każdorazowego zlecenia wynosi maksymalnie dobę od chwili zgłoszenia zamiaru udzielenia zlecenia.

§ 4

Strony ustalają, że czas wykonania poszczególnych zleceń, objętych przedmiotem umowy, nie może przekroczyć 21 dni kalendarzowych, licząc od daty przyjęcia przez Wykonawcę dokumentów określonych w § 3 ust. 2.

§ 5

Do wykonania zamówienia Wykonawca oprócz materiałów, o których mowa w § 3 ust. 2 użyje własnych materiałów i narzędzi.

§ 6

1. Zamawiający może naliczyć karę:
 - 1) za każdy dzień opóźnienia w terminie usunięcia wad danego zlecenia w wysokości 0,1% ceny umownej brutto danego zlecenia liczonego od dnia wyznaczonego na ich usunięcie,
 - 2) za wynikłe opóźnienie w wykonaniu danego zlecenia w wysokości 0,1% wynagrodzenia należnego za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca.
2. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia naliczonych kar umownych z jego wynagrodzenia.

§ 7

1. Wykonawca każdorazowo dostarczy operat szacunkowy będący przedmiotem danego zlecenia do siedziby Zamawiającego.
2. Zamawiający w terminie 5 dni pisemnie oświadczy, czy operat szacunkowy objęty zleceniem przyjmuje, czy też żąda dokonania poprawek.
3. W przypadku zgłoszonych przez Zamawiającego zastrzeżeń do realizacji danego zlecenia, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie 3 dni od momentu powzięcia informacji o ich stwierdzeniu.
4. Odbiór poprawionego operatu w ramach zlecenia określonego w § 3 ust. 3 umowy oznacza jego ukończenie.

§ 8

1. Na wykonanie zamówienia Zamawiający przewiduje wartość szacunkową zamówienia do kwoty brutto.
2. Na wynagrodzenie składa się wykonanie zadań wymienionych w § 1 ust. 1 umowy w cenie brutto zgodnie z formularzem cenowym Wykonawcy, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 niniejszej umowy:

Zadanie 1 -	zł (	złoty)
Zadanie 2 -	zł (	złoty)
Zadanie 3 -	zł (	złoty)
Zadanie 4 -	zł (	złoty)
Zadanie 5 -	zł (	złoty)
Zadanie 6 -	zł (	złoty)
Zadanie 7 -	zł (	złoty)

Zadanie 8 -	zł (	złotych)
Zadanie 9 -	zł (	złotych)
Zadanie 10 -	zł (	złotych)
Zadanie 11 -	zł (	złotych)
Zadanie 12 -	zł (	złotych)
Zadanie 13 -	zł (	złotych)
Zadanie 14 -	zł (	złotych)
Zadanie 15 -	zł (	złotych)
Zadanie 16 -	zł (	złotych)
Zadanie 17 -	zł (	złotych)
Zadanie 18 -	zł (	złotych)
Zadanie 19 -	zł (	złotych)
Zadanie 20 -	zł (	złotych)
Zadanie 21 -	zł (	złotych)
Zadanie 22 -	zł (	złotych)
Zadanie 23 -	zł (	złotych)
Zadanie 24 -	zł (	złotych)
Zadanie 25 -	zł (	złotych)
Zadanie 26 -	zł (	złotych)
Zadanie 27 -	zł (	złotych)
Zadanie 28 -	zł (	złotych)
Zadanie 29 -	zł (	złotych)
Zadanie 30 -	zł (	złotych)
Zadanie 31 -	zł (	złotych)
Zadanie 32 -	zł (	złotych)
Zadanie 33 -	zł (	złotych)
Zadanie 34 -	zł (	złotych)

3. Wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia, włącznie z własnymi kosztami Wykonawcy, jak również jego podwykonawców, wynikające z obowiązków opisanych w § 12, jeżeli Wykonawca wykonuje zamówienie przy udziale Podwykonawcy.
4. Wynagrodzenie jest wynagrodzeniem niezmiennym przez cały okres realizacji prac, z zastrzeżeniem ust. 5. Zawarte są w nim również wszelkie koszty prac i materiałów nie wyspecyfikowanych w dokumentacji postępowania, niezbędnych dla wykonania całości prac objętych niniejszą Umową. Koszty te są zawarte w cenie ofertowej Wykonawcy.
5. Wynagrodzenie należne Wykonawcy podlega automatycznie waloryzacji odpowiednio o kwotę podatku VAT wynikającą ze stawki tego podatku obowiązującą w chwili powstania obowiązku podatkowego. W takim przypadku wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy ustalona będzie każdorazowo z uwzględnieniem aktualnej stawki VAT obowiązującej na dzień wystawienia faktury.
6. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania rachunku raz w miesiącu za odebrane operaty w miesiącu ubiegłym.
7. Wynagrodzenie będzie płatne z konta Urzędu w terminie do 14 dni po przedłożeniu rachunku, po dokonaniu odbioru zamówienia przez Zamawiającego.
8. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
9. Należności za wykonane przez Wykonawcę prace będą uiszczane na jego konto.
10. Nieterminowe uiszczanie należności przez Zamawiającego spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.

§ 9

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy, jeżeli:
 - 1) Wykonawca ogłosi likwidację firmy,
 - 2) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac i nie podjął ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego,
 - 3) Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy lub w sposób niezgodny z przepisami prawa,
 - 4) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - 5) Wykonawca w terminie 30 dni od dnia przyjęcia dokumentów zgodnie z § 4 nie przedłoży kompletnej lub wolnej od wad dokumentacji objętej danym zleceniem Zamawiającego.
2. Jeżeli Wykonawca opóźnia się tak dalece z realizacją danego zlecenia, że wątpliwym będzie ich terminowe zakończenie, Zamawiający poinformuje go pisemnie o przedsięwzięciach, jakie zdaniem Zamawiającego należy podjąć dla terminowego wykonania prac. Jeżeli Wykonawca nie wykona zaleceń Zamawiającego w określonym przez niego terminie, Zamawiający może odstąpić od Umowy.

3. Odstąpienie od Umowy następuje przez oświadczenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z podaniem przyczyny odstąpienia.
4. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie tylko za świadczenia spełnione, udokumentowane i odebrane, o ile mają one trwałe zastosowanie dla zadania.
5. W razie zaistnienia 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 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.

§ 10

1. Ze strony Zamawiającego koordynatorem w zakresie realizacji i odbioru prac będzie wyznaczony pracownik Zamawiającego....., bądź w przypadku nieobecności wyznaczona przez Zamawiającego osoba.
2. Ze strony Wykonawcy osobą odpowiedzialną za kontakty z Zamawiającym będzie.....
3. Wskazani powyżej przedstawiciele stron są w szczególności umocowani do podpisania protokołów zdawczo-odbiorczych poszczególnych zleceń, o których mowa w § 4 umowy.
4. Strony uznają za skuteczne dokonywanie doręczeń wszelkich pism, opracowań i dokumentów pod następujące adresy:
 - 1)
 - 2) Zamawiający: Urząd Miejski w Głuchołazach, Rynek 15, 48-340 Głuchołazy.
5. Wszelkie zmiany adresów do doręczeń oraz osób odpowiedzialnych za kontakty pomiędzy stronami nie wymagają zmiany niniejszej umowy, a jedynie powiadomienia drugiej strony w formie listu poleconego, faksu – którego otrzymanie potwierdziła druga strona.

§ 11

1. Strony ustalają, iż wszelkie uwagi do dokumentacji sporządzane będą w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności innych form.
2. Przekazywanie uwag odbywać się będzie w formie listu poleconego, faksu lub e-maila, którego otrzymanie potwierdziła druga strona, ewentualnie bezpośrednio do sekretariatu Urzędu Miejskiego.

§ 12

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania siłami własnymi zakresu rzeczowego prac określonych w § 1 niniejszej umowy z wyjątkiem prac, które wykona przy pomocy następujących podwykonawców:
2. Wykonawca każdorazowo zobowiązany jest do uzyskania zgody Zamawiającego na zawarcie umowy z podwykonawcą, a także na dokonanie w takiej umowie zmian.
3. Zamawiający może dopuścić zlecenie podwykonawcom zakresu prac, których Wykonawca nie zamierzał (nie wykazał w ofercie) wykonywać przy udziale podwykonawców. Zamawiający dopuszcza również zmianę podwykonawców w trakcie realizacji umowy.
4. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu z odpowiednim wyprzedzeniem, nie mniejszym niż 14 dni, od daty planowanego rozpoczęcia prac przez danego podwykonawcę, projektu umowy z tym podwykonawcą, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania prac.
5. Wykonawca nie może zawrzeć umowy z podwykonawcą w razie zgłoszenia przez Zamawiającego pisemnego sprzeciwu lub zastrzeżeń w terminie 14 dni od przedstawienia jej projektu Zamawiającemu (brak sprzeciwu lub zastrzeżeń w tym terminie uważany jest za zgodę Zamawiającego na zawarcie umowy).
6. Wykonywanie prac przez podwykonawcę nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania podwykonawcy, jego przedstawicieli, pracowników lub osób, którymi przy wykonaniu zobowiązania się on posłużył, jak za swoje własne.
7. W odniesieniu do zmiany podwykonawcy lub wprowadzenie nowego, skuteczne są wszystkie ustalenia dotyczące podwykonawcy określone w niniejszej umowie.

§ 13

1. Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Zamawiający, przewiduje następujące możliwości dokonania zmiany zawartej umowy w szczególności w przypadku:
 - 1) Zmiany Wykonawcy w związku z sukcesją generalną, przekształceniami spółek handlowych zgodnie z KSH, a także sukcesją z mocy prawa,
 - 2) W wypadku wszystkich zmian obiektywnie ocenianych, jako korzystne dla Zamawiającego w sytuacji nieprzewidzianej przez strony, której wystąpienia strony nie mogły przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do umowy wymagają uzgodnienia stron w formie pisemnego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową podlegać będą rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla pozwanego.
5. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14

Integralną część umowy stanowią załączniki:

1. Oferta Wykonawcy (w tym: szczegółowy wykaz przedmiotu zamówienia i formularz cenowy)
2. Istotne warunki zamówienia.

§ 15

Umowę niniejszą sporządza się w trzech egzemplarzach, w tym: dwa egzemplarze dla Zleceniodawcy, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: