

## UMOWA Nr .....

Zawarta w dniu .....w Kędzierzynie-Koźlu, pomiędzy;

**Gminą Kędzierzyn-Koźle** z siedzibą przy ul. Grzegorza Piramowicza 32, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, (NIP 749-00-15-170) zwaną dalej Zamawiającym, reprezentowaną przez:

1. Artura Maruszcza – Zastępcę Prezydenta Miasta

a

..... **prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą**  
....., **ul.** .....

z siedzibą w ....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej o statusie aktywny, NIP ....., REGON .....,

zwaną dalej Wykonawcą, reprezentowaną przez:

1. .... - właściciela

### §1

1. Zgodnie z wynikiem postępowania udzielonego w **trybie zapytania ofertowego** Zamawiający zleca, a Wykonawca podejmuje się wykonania przedmiotu zamówienia określonego w formularzu ofertowym Wykonawcy, a dotyczącym:

**Wykonanie w 2016 roku wycen nie więcej niż 150 nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych – część 1**

w następujących rodzajach wyceny:

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA (Rodzaj wyceny)	
1.	<b>Rodzaj 1.</b> Wycena lokalu mieszkalnego (w tym pustostanu) z ustaleniem wartości udziału w nieruchomości wspólnej - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>63</b> nieruchomości.
2.	<b>Rodzaj 2a.</b> Wycena lokalu użytkowego (w tym garażu) z ustaleniem wartości udziału w nieruchomości wspólnej - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>5</b> nieruchomości.
3.	<b>Rodzaj 2b.</b> Wycena lokalu użytkowego (w tym garażu) z ustaleniem wartości udziału w nieruchomości wspólnej wraz z wyceną nakładów poczynionych przez najemców lokali - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>5</b> nieruchomości.
4.	<b>Rodzaj 2c.</b> Wycena nakładów poczynionych przez najemców lokali użytkowych (w tym garaży) w najmowanych nieruchomościach - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku dla <b>5</b> nieruchomości.
5.	<b>Rodzaj 3.</b> Wycena nieruchomości zabudowanej (budynkiem mieszkalnym lub użytkowym) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>3</b> nieruchomości.

2. Ustalenie wartości nieruchomości, dokonane zostanie przez **rzecznawcę majątkowego** zgodnie z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykonawca powinien przekazać Zamawiającemu na piśmie ustaloną wartość nieruchomości w formie operatów szacunkowych, w co najmniej dwóch egzemplarzach (1 oryginał, 1 kopia) z załączeniem, co najmniej 2 zdjęć wycenianej nieruchomości (z wyłączeniem wycenianych lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz najemcy) wraz z trzema podpisanymi przez siebie lub upoważnioną osobą egzemplarzami protokołu zdawczo-odbiorczego, odrębnego dla każdego zlecenia.
3. **Wykonawca będzie otrzymywał na bieżąco zlecenia w zakresie zadań określonych rodzajowo w pkt. 1 zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego z zachowaniem terminów cząstkowych, o których mowa w pkt. 5, dla poszczególnych zleceń (DOTYCZY ZLECEŃ OTRZYMANYCH JEDNORAZOWO – w tym samym dniu).**
4. **Wykonawca zobowiązany jest do stawienia się osobiście (lub poprzez pisemnie upoważnionego uprzednio przedstawiciela) w siedzibie Zamawiającego po odbiór i podpisanie zleceń po uprzednim zawiadomieniu przez Zamawiającego. Niestawienie się skutkuje uznaniem, iż zlecenia nie zostały odebrane w terminie.** Trzykrotne nieterminowe odebranie zlecenia skutkować może rozwiązaniem umowy z winy Wykonawcy bez ponoszenia konsekwencji przez Zamawiającego.
5. Po wykonaniu wyceny poszczególnych nieruchomości Wykonawca złoży niezwłocznie w siedzibie Zamawiającego w terminie:

– **do 21 dni** od daty otrzymania zlecenia/eń (dotyczy zleceń otrzymanych w tym samym dniu)  
**dla zleceń rodzaju 1, 2a, 2b, 2c, 3**

**dokumentację wykonanych usług w postaci** dwóch egzemplarzy operatu szacunkowego (**1 oryginał, 1 kopia zawierające wycenę danej nieruchomości**), sporządzonych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.) podpisanego i opatrzonego pieczęcią zawierającą numer uprawnień osoby będącej rzeczoznawcą majątkowym w rozumieniu art. 174 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.). Wykonawca załączy również wyciągi z operatów szacunkowych, które będą zamieszczone na początku opracowania dotyczącego danej nieruchomości.

6. Wraz z dokumentacją opisaną w punkcie poprzedzającym dostarczy do siedziby Zamawiającego trzy **odrębne dla każdego zlecenia** egzemplarze protokołów zdawczo-odbiorczych (**w tym 2 egz. dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy**) z wykonanych wycen, podpisane przez Wykonawcę lub upoważnioną przez niego osobę.
7. Wykonawca zobowiązuje się w okresie 12 miesięcy od daty upływu ważności operatu szacunkowego w ramach otrzymanego wynagrodzenia za wykonanie wyceny danej nieruchomości do jego aktualizacji w przypadku, gdy zaistnieją ku temu okoliczności i na wniosek Zamawiającego.
8. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia przeniesie zgodnie z ofertą majątkowe prawa autorskie związane z wykonaniem operatów szacunkowych nieruchomości na Gminę Kędzierzyn-Koźle na polach eksploatacji obejmujących zwielokrotnienie i publiczne udostępnienie.

#### **9. Umowa zostaje zawarta na okres**

**od daty zawarcia umowy do dnia: 23-12-2016 r.**

z zastrzeżeniem terminów cząstkowych zawartych w § 1 pkt 5 niniejszej umowy.

### **§2**

Zamawiający zastrzega, aby treść operatu szacunkowego była zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. W szczególności operat szacunkowy bezwzględnie powinien zawierać:

1. wyciąg z operatu szacunkowego zamieszczony na początku opracowania,
2. załączniki z wykorzystanych do sporządzenia operatu dokumentów w postaci:
  - 2.1. – wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle,
  - 2.2. - wypisu z rejestru gruntów,
  - 2.3. – mapy zasadniczej,
3. dokumentację fotograficzną z wycenianych nieruchomości w ilości min. dwóch różnych fotografii wycenianej nieruchomości.

### **§3**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, standardami, etyką zawodową oraz postanowieniami umowy.
2. W przypadku, gdy **Wykonawca** będzie realizował usługi objęte niniejszą umową bez należytej staranności, niezgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami zawodowymi lub niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, a także **3-krotnym** nieterminowym odebraniem zlecenia, **Zamawiający** ma prawo:
  - nakazać **Wykonawcy** zaprzestanie wykonywania usług,
  - odstąpić od umowy w całości lub w części z winy Wykonawcy,
  - powierzyć poprawienie lub wykonanie robót objętych umową innym podmiotom na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
  - potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy należności z tytułu kar umownych.
3. **Wykonawca oświadcza, że cały zakres niniejszej umowy wykona siłami własnymi.**
4. Zamawiający sprawuje kontrolę prawidłowości wykonania usługi przez wykonawcę zgodnie z zawartą umową.

## §4

1. Ustala się wynagrodzenie za wykonanie poszczególnych pozycji zamówienia (nieruchomości podlegającej wycenie) zgodnie z formularzem oferty cenowej.
2. **Ceny jednostkowe brutto za wykonanie poszczególnych pozycji, zgodnie z formularzem oferty (druk 1a) cenowej wynoszą:**

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA (Rodzaj wyceny)		Cena jedn. brutto za 1 nieruchomość	Cena brutto za całość pozycji
1.	<b>Rodzaj 1.</b> Wycena lokalu mieszkalnego (w tym pustostanu) z ustaleniem wartości udziału w nieruchomości wspólnej - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>63</b> nieruchomości.		
2.	<b>Rodzaj 2a.</b> Wycena lokalu użytkowego (w tym garażu) z ustaleniem wartości udziału w nieruchomości wspólnej - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>5</b> nieruchomości.		
3.	<b>Rodzaj 2b.</b> Wycena lokalu użytkowego (w tym garażu) z ustaleniem wartości udziału w nieruchomości wspólnej wraz z wyceną nakładów poczynionych przez najemców lokali - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>5</b> nieruchomości.		
4.	<b>Rodzaj 2c.</b> Wycena nakładów poczynionych przez najemców lokali użytkowych (w tym garaży) w najmowanych nieruchomościach - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku dla <b>5</b> nieruchomości.		
5.	<b>Rodzaj 3.</b> Wycena nieruchomości zabudowanej (budynkiem mieszkalnym lub użytkowym) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>3</b> nieruchomości.		

3. Ceny jednostkowe poszczególnych pozycji zostały określone w formularzu ofertowym (druk 1a) stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia poszczególnych ilości w danej pozycji kosztem niewykorzystanych ilości z innych pozycji.
5. Podane ceny oferty, obejmują wszystkie koszty z uwzględnieniem podatku od towarów i usług VAT, koszty innych opłat i podatków oraz ewentualne upusty i rabaty. Ceny zawierają również koszt aktualizacji operatu szacunkowego, o której mowa w § 1 ust. 7. Wykonawca pokryje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.
6. Podane ceny jednostkowe obowiązują w podanym okresie realizacji zamówienia.
7. **Maksymalną wysokość wynagrodzenia** za wykonanie przedmiotu zamówienia (wartość umowy) na podstawie cen jw. ustalono na kwotę

..... **zł brutto**

**Słownie:** .....

## §5

1. Za początek terminu wykonania zlecenia wyceny uważa się dzień dostarczenia przez Zamawiającego pełnych danych umożliwiających realizację zamówienia, takich jak:
  - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle,
  - wypis z rejestru gruntów,
  - mapa zasadnicza.
2. Jeżeli w trakcie realizacji zamówienia pojawi się konieczność wykorzystania lub uwzględnienia przy szacowaniu wartości nieruchomości danych uzupełniających, niewymienionych w ust. 1, Zamawiający dostarczy je Wykonawcy w formie i w terminach umożliwiających dokonanie wyceny zgodnie z umową. W przypadku uzasadnionego żądania przez Wykonawcę uzupełnienia niezbędnych danych pozwalających na oszacowanie nieruchomości należącej do danego rodzaju i wskazanej w zleceniu, za początek terminu wykonania zlecenia wyceny uważa się dzień, w którym Zamawiający dostarczy żądane dane.

3. Ustala się następujące terminy wykonania zlecenia wycen nieruchomości określonych w druku nr 1a stanowiącym załącznik do niniejszej umowy:
  - **do 21 dni** od daty otrzymania zlecenia/eń (dotyczy zleceń otrzymanych w tym samym dniu) **dla zleceń rodzaju 1, 2a, 2b, 2c, 3** umożliwiających oszacowanie nieruchomości określonych w poszczególnych pozycjach druku nr 1a, i wskazanych w zleceniu/ach.
4. Terminy wykonania zleceń wycen nieruchomości nie może przekraczać końca terminu wykonania tego zadania tj. do dnia: **23-12-2016 r.**

#### **§6**

1. Zamawiający w terminie 7 dni roboczych przeprowadzi wstępną ocenę poprawności przekazywanych wykonanych na podstawie zleceń operatów szacunkowych pod względem ich zgodności z zamówieniem oraz warunkami umowy, potwierdzając to protokołem zdawczo - odbiorczym lub odmawiając podpisania protokołu zwróci je Wykonawcy wyznaczając termin na usunięcie wad. Maksymalny termin, jaki się wyznacza do usunięcia wad wynosi 7 dni kalendarzowych.
2. W przypadku nieprzekazania wykonawcy wszystkich zleceń składających się na całość zamówienia (umowy) określonego w tabeli w formularzu ofertowym, Wykonawcy służy prawo żądania wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej części umowy (otrzymanych zleceń).
3. Należność za wykonane i odebrane przez Zamawiającego zlecenia zatwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym będzie przekazywana w formie przelewu na konto o numerze wskazanym przez Wykonawcę na fakturze za wykonaną usługę w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury do Zamawiającego.
4. Zamawiający odmówi przyjęcia faktury za wykonanie zlecenia, którego wykonanie nie zostało potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Wykonawca nie może dokonać cesji wierzytelności z tytułu wynagrodzenia należnego mu na mocy niniejszej umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego.

#### **§7**

1. Nr identyfikacyjny NIP Zamawiającego **749-00-15-170**  
Adres Zamawiającego **do fakturowania: Gmina Kędzierzyn-Koźle, Urząd Miasta 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piramowicza 32**, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.  
Do realizacji umowy wyznacza się ze strony Zamawiającego:  
**Panią Małgorzatę Jarosz - Wojtarowicz** – Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.  
**Pana Andrzeja Patyniaka** – Inspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
**Tel. 77 40-34-489, faks 77 40-50-314**  
**Wykonawca** do kierowania pracami, stanowiącymi przedmiot umowy, wyznacza:  
.....
2. **Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu umowy innej osobie prawnej lub osobie fizycznej bez pisemnej zgody Zleceniodawcy.**

#### **§8**

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zadania w formie kar umownych.
2. **Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:**
  - w wysokości **10%** kwoty maksymalnego wynagrodzenia należnego za wykonanie zamówienia będącego przedmiotem umowy wskazanego w § 4 ust. 7 w przypadku odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia przez jedną ze stron z winy Wykonawcy
  - w wysokości **1%** wynagrodzenia określonego w udzielanych na bieżąco zleceniach za niedotrzymanie terminów zlecenia, licząc za każdy dzień opóźnienia. Kara zostanie potrącona z faktury wystawionej za nieterminowo wykonane prace
  - w wysokości **1%** wynagrodzenia określonego w udzielanych na bieżąco zleceniach za opóźnienie w usunięciu wady za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego do usunięcia wady.

Wysokość kary zostanie potrącona z bieżącej lub następnych faktur.

### **3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną:**

- karę w wysokości **10%** kwoty maksymalnego wynagrodzenia należnego za wykonanie zamówienia będącego przedmiotem umowy wskazanego w § 4 ust. 7 za odstąpienie od umowy lub jej wypowiedzenie, z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego.
  - odsetki ustawowe za nieterminową zapłatę faktury.
4. Jeśli kara nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na drodze sądowej.

### **§9**

1. Wykonawca udziela rękojmi na okres 36 miesięcy za prace objęte przedmiotem zamówienia, od daty odbioru wykonywanych prac przez Zamawiającego.
2. Roszczenia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne wygasają z upływem 36 miesięcy licząc od daty odbioru zadania będącego przedmiotem umowy

### **§10**

1. Sprawy sporne, wynikające na tle wykonania niniejszej umowy, rozstrzygane będą w drodze bezpośrednich negocjacji stron.
2. Spory nierozstrzygnięte w trybie określonym w ust. 1, rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

### **§11**

Zamawiający przewiduje możliwość dokonywania zmian postanowień zawartej umowy, jeżeli zmiany te są korzystne dla Zamawiającego lub konieczność wprowadzenia tych zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

Zmiany umowy mogą wynikać w szczególności z:

- 1) zmiany przepisów prawa, na podstawie których realizowana jest umowa;
- 2) zmiany kluczowego personelu Zamawiającego lub Wykonawcy;
- 3) działania lub zaniechania osób trzecich, uniemożliwiających wykonanie prac w terminie określonym w umowie, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron;
- 4) wystąpienia zdarzenia losowego wywołanego przez czynniki zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć i jemu zapobiec (m.in. niesprzyjające realizacji przedmiotu zamówienia warunki atmosferyczne).

Przesunięcie terminu wykonania umowy następuje o taką ilość dni, w których wystąpiły ww. okoliczności uniemożliwiające wykonywanie umowy.

### **§12**

W sprawach nie unormowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **§13**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Zamawiający, a jeden - Wykonawca.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**  
/upelnomocniony przedstawiciel wykonawcy  
określony aktem rejestrowym/