

UMOWA Nr

Zawarta w dniuw 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 2

w następujących rodzajach wyceny:

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA (Rodzaj wyceny)	
1.	Rodzaj 4. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej (zapisanej w 1 księdze wieczystej) przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym lub bezprzetargowym - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 40 nieruchomości.
2.	Rodzaj 5a. Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednolokalowym w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 5 nieruchomości.
3.	Rodzaj 5b. Wycena udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielolokalowym w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 4 odrębnych udziałów w nieruchomości.
4.	Rodzaj 6. Wycena wartości ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej (drogowej)) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 10 praw do ustanowienia na nieruchomościach komunalnych.
5.	Rodzaj 7. Wycena wartości ograniczonego prawa rzeczowego (służebności przesyłu) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 10 praw do ustanowienia na nieruchomościach komunalnych.

2. Ustalenie wartości nieruchomości, dokonane zostanie przez **rzeczoznawcę 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 wraz z trzema podpisanymi przez siebie lub upoważnioną osobę 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 częściowych, 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 14 dni** od daty otrzymania zlecenia/eń (dotyczy zleceń otrzymanych w tym samym dniu)
dla zleceń rodzaju 4, 5a, 5b, 6, 7

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 częściowych 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 poszczególnej pozycji zamówienia (nieruchomości podlegającej wycenie) zgodnie z formularzem oferty cenowej.
2. **Ceny jednostkowe brutto za wykonanie poszczególnych pozycji, zgodnie z formularzem oferty (druk 1b) cenowej wynoszą:**

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA (Rodzaj wyceny)		Cena jedn. brutto za 1 nieruchomość	Cena brutto za całość pozycji
1.	Rodzaj 4. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej (zapisanej w 1 księdze wieczystej) przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym lub bezprzetargowym - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 40 nieruchomości.		
2.	Rodzaj 5a. Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednolokalowym w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 5 nieruchomości.		
3.	Rodzaj 5b. Wycena udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielolokalowym w celu ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 4 odrębnych udziałów w nieruchomości.		
4.	Rodzaj 6. Wycena wartości ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej (drogowej)) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 10 praw do ustanowienia na nieruchomościach komunalnych.		
5.	Rodzaj 7. Wycena wartości ograniczonego prawa rzeczowego (służebności przesyłu) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku 10 praw do ustanowienia na nieruchomościach komunalnych.		

3. Ceny jednostkowe poszczególnych pozycji zostały określone w formularzu ofertowym (druk 1b) 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 4, 5a, 5b, 6, 7

umożliwiających oszacowanie nieruchomości określonych w poszczególnych pozycjach druku nr 1b, 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 operatorów 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
/uprawniony przedstawiciel wykonawcy
określony aktem rejestrowym/