

157.1.161 = 11.06.2021

**PROJEKT - UMOWA NA USŁUGĘ**  
**Nr: GNP.GN.272.2.2.2021**

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

**Gminą Kędzierzyn-Koźle** z siedzibą przy ul. Grzegorza Piramowicza 32, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, (NIP 749-20-55-601) zwaną dalej Zamawiającym, reprezentowaną przez:

1. ....,

a  
..... **prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą** ....., ul. ...., z siedzibą w ....., wpisanym do ....., NIP ....., REGON ....., zwaną dalej „Wykonawcą”, reprezentowaną przez:  
.....

**§1.**

1. Zgodnie z wynikiem postępowania udzielonego w **trybie zapytania ofertowego**, Zamawiający powierza, a Wykonawca podejmuje się wykonania przedmiotu zamówienia dotyczącego:

***„Wykonania dla 28 nieruchomości gruntowych opinii (analiz), dotyczących wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, celem ustalenia zasadności wszczęcia postępowania w trybie art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. 2020 poz. 71 t.j.) zwaną dalej w skrócie „u.g.n.”, oraz sporządzenie opinii w formie operatu szacunkowego dotyczącego wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przed i po dokonaniu podziału geodezyjnego na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, celem ustalenia opłaty adiacenckiej w trybie 98a u.g.n.”***

2. Zamówienie obejmuje wykonanie opinii (analiz), dotyczących wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, celem ustalenia zasadności wszczęcia postępowania w trybie art. 98a u.g.n. dla 28 nieruchomości gruntowych określonych w zestawieniu stanowiącym **załącznik nr: 1** do niniejszej umowy. W przypadku wykazania w poszczególnych opiniach (analizach) braku wzrostu wartości nieruchomości w danej sprawie, Zamawiający nie będzie zlecał wykonania wyceny w formie operatu szacunkowego. Natomiast w przypadku wykazania w poszczególnych opiniach (analizach) wzrostu wartości nieruchomości w danej sprawie, Zamawiający będzie zlecał wykonania wyceny w formie operatu szacunkowego dla tej nieruchomości, w celu ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej.
3. Zamówienie realizowane będzie na podstawie zleceń **Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego** przekazanych Wykonawcy.
4. Wykonawca oświadcza, iż zamówienie będzie wykonywane przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 175 u.g.n..
5. Wykonawca dostarczy do siedziby Zamawiającego jeden egzemplarz opinii (analizy) i dwa egzemplarze operatu szacunkowego (1 oryginał, 1 kopia), zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 65 t.j.) oraz podpisanego i opatrzonego pieczęcią zawierającą numer uprawnień osoby będącej rzeczoznawcą majątkowym w rozumieniu art. 174 u.g.n..
6. Wykonawca wraz z dokumentacją opisaną w ust. 5 dostarczy do siedziby Zamawiającego dla każdego zlecenia trzy 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. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia jej podpisania **do dnia 20 grudnia 2021r.**, przy czym Wykonawca po otrzymaniu zlecenia będzie obowiązany do jego wykonania:
- w terminie **do 35 dni kalendarzowych** licząc od dnia otrzymania zlecenia na wykonanie opinii (analiz),
  - w terminie **do 21 dni kalendarzowych** - **wykonanie wyceny w formie operatu szacunkowego, w przypadku wykazania w poszczególnych opiniach (analizach) wzrostu wartości nieruchomości w danej sprawie**, licząc od daty otrzymania przez Wykonawcę postanowienia powołującego go do wykonania operatu szacunkowego.

8. *Wykonawca zgodnie z art. 156 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje się w okresie 12 miesięcy od daty upływu ważności operatu szacunkowego w ramach otrzymanego wynagrodzenia za wykonanie wyceny danej nieruchomości do jego aktualizacji na wniosek Zamawiającego, poprzez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez niego sporządzonym, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych i istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy u.g.n., w przypadku gdy zaistnieją takie okoliczności.*
9. Wykonawca zobowiązuje się przenieść na Zamawiającego całość autorskich praw majątkowych do wykonanych w ramach niniejszej umowy operatów szacunkowych, bez żadnych ograniczeń czasowych i terytorialnych, na wszelkich znanych w chwili zawarcia niniejszej umowy polach eksploatacji, a w szczególności:
- 1) w zakresie ich utrwalenia i zwielokrotnienia;
  - 2) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami - wprowadzenie ich do obrotu, użyczenie, najem oryginału lub egzemplarzy;
  - 3) w zakresie wprowadzania do obrotu nośników i zapisów wszelkiego rodzaju;
  - 4) w zakresie wszelkiego ich rozpowszechniania, przekazywania lub przesyłania pomiędzy komputerami, serwerami i użytkownikami;
  - 5) w zakresie publicznego ich udostępniania w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym.
10. W przypadku niewykonania zlecenia w terminach określonych w ust. 7, pomimo otrzymanego ze strony Zamawiającego ponaglenia, Zamawiającemu służy prawo do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy z prawem naliczenia kar umownych.

## §2.

1. Zamawiający udostępni Wykonawcy przy odbiorze zlecenia dane wyjściowe niezbędne do sporządzenia opinii (analizy) a w przypadku wykazania wzrostu wartości nieruchomości wykonania operatu szacunkowego.
2. Jeżeli w trakcie realizacji poszczególnych zleceń pojawi się konieczność wykorzystania lub uwzględnienia danych uzupełniających, niewymienionych w ust. 1, Zamawiający dostarczy je Wykonawcy w formie i w terminach umożliwiających wykonanie wyceny nieruchomości zgodnie z umową.
3. Wykonawca oświadcza, iż treść sporządzonych opinii (analiz) oraz operatów szacunkowych będzie zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. W szczególności operat szacunkowy będzie zawierać:
  - 1) wyciąg z operatu szacunkowego zamieszczony na początku opracowania;
  - 2) załączniki z wykorzystanych do sporządzenia operatu dokumentów w postaci:
    - a) wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle,
    - b) kopia decyzji zatwierdzającej projekt podziału wraz z załącznikiem graficznym;
  - 3) dokumentację fotograficzną z wycenianych nieruchomości w ilości minimum 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 zlecenia objęte niniejszą umową bez należytej staranności, niezgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi lub niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, Zamawiający ma prawo:
  - 1) nakazać Wykonawcy zaprzestanie wykonywania umowy;
  - 2) odstąpić od umowy w całości lub w części z winy Wykonawcy w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości uzasadniającej odstąpienie od umowy;
  - 3) powierzyć poprawienie lub wykonanie czynności objętych umową innym podmiotom na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy;
  - 4) potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy należności z tytułu kar umownych.

- Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu umowy innemu Wykonawcy bez pisemnej zgody Zamawiającego oraz oświadcza, że cały zakres niniejszej umowy wykona siłami własnymi.
- Zamawiający może sprawować kontrolę prawidłowości wykonania umowy przez Wykonawcę.

#### §4.

- Strony ustalają, iż wynagrodzenie za wykonanie poszczególnych opinii (analiz) oraz wycen w formie operatu szacunkowego zgodnie z ofertą cenową Wykonawcy wynosić będzie:

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA		Cena jedn. brutto	Cena całkowita brutto za całość pozycji
1.	<b>Opinie (analizy)</b> Wykonanie opinii (analiz), dotyczących wzrostu wartości nieruchomości gruntowej na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, celem ustalenia zasadności wszczęcia postępowania w trybie art. 98a u.g.n. - <b>28 nieruchomości.</b>	_____zł	_____zł
2.	<b>Wyceny w formie operatu szacunkowego</b> Sporządzenie opinii w formie operatu szacunkowego dotyczącego wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przed i po dokonaniu podziału geodezyjnego na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, celem ustalenia opłaty adiacenckiej w trybie 98a u.g.n. - <b>28 nieruchomości.</b>	_____zł	_____zł
<b>RAZEM poz:1 do poz.2</b>			_____zł

- Ceny jednostkowe poszczególnych opinii (analiz) i wycen w formie operatu szacunkowego obejmują wszystkie koszty z uwzględnieniem podatku od towarów i usług VAT, innych opłat i podatków oraz ewentualnych upustów i rabatów. Ceny zawierają również koszt aktualizacji operatu szacunkowego, o której mowa w § 1 ust. 8. Wykonawca pokryje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.
- Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje również przeniesienie autorskich praw majątkowych na polach eksploatacji wskazanych w § 1 ust. 9.
- Maksymalną wysokość wynagrodzenia** za wykonanie przedmiotu zamówienia (wartość umowy) na podstawie cen określonych w § 4 ust. 1 ustalono na kwotę

**zł brutto**

Słownie: .....00/100

#### §5.

- Za początek terminu wykonania opinii (analizy), wycen w formie operatu szacunkowego nieruchomości, wskazanych w zleceniach zamówienia, uważa się dzień dostarczenia przez Zamawiającego pełnych danych pozwalających na jej wykonanie.
- W przypadku uzasadnionego żądania Wykonawcy, dotyczącego uzupełnienia niezbędnych danych pozwalających na wykonanie opinii (analizy), wycen w formie operatu szacunkowego nieruchomości określonych w zleceniu, za początek terminu wykonania tych opinii (analizy), wycen w formie operatu szacunkowego uważa się dzień, w którym Zamawiający dostarczy żądane dane.

#### §6.

- W terminie 7 dni roboczych** od dostarczenia przez Wykonawcę poszczególnych opinii (analiz) lub wycen w formie operatu szacunkowego, Zamawiający przeprowadzi wstępną ocenę poprawności ich wykonania pod względem zgodności z zamówieniem oraz warunkami umowy, potwierdzając to podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego, lub odmawiając podpisania protokołu zwróci je Wykonawcy **wyznaczając termin na usunięcie wad, nie dłuższy niż 5 dni roboczych.**

2. W przypadku niewykonania za zgodą Zamawiającego lub niezlecenia przez Zamawiającego zleceniem, o których mowa w § 1 ust. 2, pełnego zakresu prac określonego ofertą i niniejszą umową, Wykonawcy służy prawo żądania wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej części umowy.
3. Należność za wykonane przez Wykonawcę poszczególnych opinii (analiz), wycen w formie operatu szacunkowego zatwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym będzie płatna przelewem na rachunek bankowy, którego numer zostanie wskazany przez Wykonawcę na fakturze, **w terminie 14 dni kalendarzowych** od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
4. Zamawiający odmówi przyjęcia faktury za poszczególne opinie (analizy), wyceny w formie operatów szacunkowych, których 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. Adres Zamawiającego do fakturowania:  
Nabywca: **Gmina Kędzierzyn-Koźle, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Grzegorza Piramowicza 32  
NIP: 749-20-55-601,**  
Odbiorca/Płatnik : **Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Grzegorza Piramowicza 32, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
NIP: 749-00-15-170.**
2. Do realizacji umowy wyznacza się ze strony Zamawiającego:  
**Panią Sabinę Pyszczyk** – Podinspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego - **w zakresie realizacji umowy i rozliczenia umowy** - kontakt: **Tel. 77 40-50-393, faks 77 40-50-314, e-mail: [sabina.pyszczyk@kedzierzynkozle.pl](mailto:sabina.pyszczyk@kedzierzynkozle.pl)**  
**Pana Krzysztof Krajewski** – Inspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego - **w zakresie zamówień publicznych.**  
kontakt: **Tel. 77 40-50-314, faks 77 40-50-314, e-mail: [krzysztof.krajewski@kedzierzynkozle.pl](mailto:krzysztof.krajewski@kedzierzynkozle.pl)**
3. Wykonawca do kierowania pracami, stanowiącymi przedmiot umowy, wyznacza:

## § 8.

### **1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:**

- 1) w wysokości **20%** kwoty maksymalnego wynagrodzenia należnego za wykonanie zamówienia będącego przedmiotem umowy wskazanego w § 4 ust. 4 w przypadku odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia przez jedną ze stron z winy Wykonawcy;
- 2) w wysokości **2%** wynagrodzenia należnego za realizację poszczególnych opinii (analizy), wyceny w formie operatów szacunkowych za każdy dzień zwłoki – w przypadku niedotrzymania terminu zlecenia. Kary umowne zostaną potrącone z wystawionych przez Wykonawcę faktur.

### **2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy:**

- 1) karę umowną w wysokości **20%** kwoty maksymalnego wynagrodzenia należnego za wykonanie zamówienia będącego przedmiotem umowy wskazanego w § 4 ust. 4 za odstąpienie od umowy lub jej wypowiedzenie z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego;
- 2) odsetki ustawowe za nieterminową zapłatę faktury.
- 3) Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej przez Strony szkody, mogą one dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

### § 9.

1. Sprawy sporne mogące wynikać w związku z realizacją 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.

### § 10.

W sprawach nieunormowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 11.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym: dwa dla Zamawiającego, a jeden dla Wykonawcy.

Załącznik:

1. Zestawienie nieruchomości gruntowych - załącznik nr: 1,
2. Oferta Wykonawcy - załącznik nr: 2.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

/pełnomocniony przedstawiciel wykonawcy  
określony aktem rejestrowym/

*Projekt umowy sporządził: Krzysztof Krajewski GNP*