

## PROJEKT UMOWY NR: GNP.GN.272.2.1A.2023 - CZĘŚĆ I ZAMÓWIENIA

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.

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

#### **Wykonania w roku 2023 wycen nieruchomości zabudowanych związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy Kędzierzyn - Koźle – 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>65</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>6</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>4</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>1</b> nieruchomości.
5.	<b>Rodzaj 3.</b> Wycena nieruchomości zabudowanej (budynkiem mieszkalnym lub użytkowym) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>7</b> nieruchomości.

2. Zamówienie realizowane będzie zgodnie z zapotrzebowaniem na podstawie odrębnych zleceń **Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego** przekazanych Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do stawienia się w siedzibie Zamawiającego na jego wezwanie i w terminie przez niego określonym po odbiór zleceń. Przedstawiciel Wykonawcy odbierający i podpisujący zlecenia powinien legitymować się stosownym upoważnieniem. Niestawienie się w siedzibie Zamawiającego skutkuje uznaniem, iż zlecenia nie zostały odebrane w terminie. **2-krotne** nieterminowe odebranie zlecenia przez Wykonawcę skutkować może rozwiązaniem umowy z winy Wykonawcy bez ponoszenia konsekwencji przez Zamawiającego.
4. Wykonawca oświadcza, iż zamówienie będzie wykonywane przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021 poz.1899 z późn. zm.) zwaną dalej "ustawa o gospodarce nieruchomościami". Wykonawca dostarczy do siedziby Zamawiającego dwa egzemplarze operatu szacunkowego (1 oryginał, 1 kopia), zawierającego wycenę nieruchomości określonych w formularzu ofertowym, sporządzonego zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021 poz.555 t.j) oraz podpisanego i opatrzonego pieczęcią zawierającą numer uprawnień osoby będącej rzeczoznawcą majątkowym w rozumieniu art.174 ustawy o gospodarce

nieruchomościami. Wykonawca załączy wyciągi z operatów szacunkowych, które będą zamieszczone na początku opracowania dotyczącego danej nieruchomości oraz co najmniej 2 zdjęcia każdej z wycenianych nieruchomości (z wyłączeniem wycenianych lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz najemcy).

5. Wykonawca wraz z dokumentacją opisaną w ust. 4 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.
6. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia jej podpisania **do dnia 18 grudnia 2023r.**, przy czym Wykonawca po otrzymaniu zlecenia będzie obowiązany do jego wykonania **w terminie 21 dni** od dnia jego otrzymania.
7. **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 o g. n., w przypadku gdy zaistnieją takie okoliczności.**
8. 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.
9. W przypadku niewykonania zlecenia w terminie określonym w ust. 7, pomimo otrzymanego ze strony Zamawiającego ponaglenia, Zamawiającemu służy prawo do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy z naliczeniem kar umownych.

## **§2.**

1. Zamawiający udostępni Wykonawcy przy odbiorze zlecenia dane wyjściowe niezbędne do wykonania operatu szacunkowego (wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, wypisu z rejestru gruntów, mapa sytuacyjno-wysokościowa i ewidencyjna, itp.).
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 operatu szacunkowego 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) wypisu z rejestru gruntów,
    - c) mapy sytuacyjno-wysokościowej i ewidencyjnej;
  - 3) dokumentację fotograficzną z wycenianych nieruchomości w ilości minimum dwóch różnych fotografii wycenianej nieruchomości (z wyłączeniem wycenianych lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz najemcy).

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

#### §4.

1. Strony ustalają, iż wynagrodzenie za wykonanie poszczególnych wycen zgodnie z formularzem ofertowym (**druk 1A**) wynosić będzie:

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>65</b> nieruchomości.	_____ zł	_____ zł
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>6</b> nieruchomości.	_____ zł	_____ zł
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>4</b> nieruchomości.	_____ zł	_____ zł
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>1</b> nieruchomości.	_____ zł	_____ zł
5.	<b>Rodzaj 3.</b> Wycena nieruchomości zabudowanej (budynkiem mieszkalnym lub użytkowym) - w ilości nie więcej niż dokonanie szacunku <b>7</b> nieruchomości.	_____ zł	_____ zł

2. Ceny jednostkowe poszczególnych wycen 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. 7. Wykonawca pokryje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia poszczególnych ilości w danej pozycji kosztem niewykorzystanych ilości z innych pozycji.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje również przeniesienie autorskich praw majątkowych na polach eksploatacji wskazanych w § 1 ust. 8.
5. **Maksymalną wysokość wynagrodzenia** za wykonanie przedmiotu zamówienia (wartość umowy) na podstawie cen określonych w §4 ust.1, ustalono na kwotę

**..... zł brutto**

*Słownie:* .....

#### §5.

1. Za początek terminu wykonania wyceny nieruchomości, wskazanej w poszczególnych zleceniach zamówienia, uważa się dzień dostarczenia przez Zamawiającego pełnych danych pozwalających na jej wykonanie.
2. W przypadku uzasadnionego żądania Wykonawcy, dotyczącego uzupełnienia niezbędnych danych pozwalających na wykonanie wyceny nieruchomości określonej w poszczególnym zleceniu, za początek terminu wykonania tej wyceny uważa się dzień, w którym Zamawiający dostarczy żądane dane.

## §6.

1. W terminie **5 dni roboczych** od dostarczenia przez Wykonawcę poszczególnych operatów szacunkowych 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 3 dni roboczych**.
2. W przypadku niewykonania za zgodą Zamawiającego lub niezlecenia przez Zamawiającego odrębnymi zleceniami, 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 wyceny zatwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym będzie płatna przelewem na rachunek bankowy, którego numer zostanie wskazany przez Wykonawcę na fakturze, w terminie **14 dni** od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
4. **Zamawiający odmówi przyjęcia faktury za wycenę, której wykonanie nie zostało potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiący załącznik do niniejszej umowy.**
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.**

Zapis na fakturze, dotyczący terminu płatności: **Termin płatności do 14 dni od daty doręczenia faktury Zamawiającemu.**

2. Do realizacji umowy wyznacza się ze strony Zamawiającego:  
**Pana Krzysztof Krajewskiego** – Inspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
**Tel. 77 40-50-314, e-mail: [krzysztof.krajewski@kedzierzynkozle.pl](mailto:krzysztof.krajewski@kedzierzynkozle.pl)**
3. Wykonawca do kierowania pracami, stanowiącymi przedmiot umowy, wyznacza:  
..... - kontakt: tel. ...., e-mail: .....

## § 8.

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

- 1) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązków Wykonawcy, dla którego w umowie określono termin wykonania - w wysokości **2%** za tę część przedmiotu zamówienia, co do którego Wykonawca pozostaje w opóźnieniu;
- 2) za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad i braków w operatach szacunkowych, dla których w umowie określono termin wykonania - w wysokości **2%** za tę część przedmiotu zamówienia, co do którego Wykonawca pozostaje w opóźnieniu.
- 3) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - w wysokości **20%** wynagrodzenia umownego za tę część przedmiotu zamówienia, od której wykonania Zamawiający odstąpił.

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

- 1) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający - w wysokości **20%** wynagrodzenia umownego za tę część przedmiotu zamówienia, od której wykonania Wykonawca odstąpił.
- 2) odsetki ustawowe za nieterminową zapłatę wynagrodzenia umownego.

### **§ 9.**

1. Sprawy sporne mogące wyniknąć 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.

Załączniki do umowy:

1. Oferta Wykonawcy - kopia.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy - wzór.

**Z A M A W I A J Ą C Y**

**W Y K O N A W C A**

.....

.....

/upelnomocniony przedstawiciel wykonawcy  
określony aktem rejestrowym/