

**PROJEKT - UMOWA NA USŁUGĘ**  
**Nr: GNP.GN.272.2.3.2026**

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 23 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.2024.0.1145 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 11 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.2024 nr 207 poz.2109) 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 16 grudnia 2026r.**, przy czym Wykonawca po otrzymaniu zlecenia będzie obowiązany do jego wykonania:
- w terminie **do 30 dni kalendarzowych** licząc od dnia otrzymania zlecenia na wykonanie opinii (analiz), Zlecenie nr:1 \_ nieruchomości od poz.1 do poz.12,
  - w terminie **do 30 dni kalendarzowych** licząc od dnia otrzymania zlecenia na wykonanie opinii (analiz), Zlecenie nr:2 \_ nieruchomości od poz.13 do poz.23,

- 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 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) 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.
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 opinii (analiz) oraz wycen w formie operatu szacunkowego zgodnie z ofertą cenową Wykonawcy wynosić będzie:

	<b>PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA</b>	<b>Cena jedn. brutto</b>	<b>Cena całkowita brutto za całość pozycji</b>
<b>1.</b>	<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>23 nieruchomości.</b>	_____zł	_____zł
<b>2.</b>	<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>23 nieruchomości.</b>	_____zł	_____zł
	<b>RAZEM poz.1 do poz.2</b>		_____zł

2. 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.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje również przeniesienie autorskich praw majątkowych na polach eksploatacji wskazanych w § 1 ust. 9.
4. **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.

1. 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.
2. 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.

1. **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 Sara Płac-Glombik** – Podinspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego - **w zakresie realizacji umowy i rozliczenia umowy** - kontakt: **Tel. 77 40-50-393,** e-mail: **[sara.palac@kedzierzynkozle.pl](mailto:sara.palac@kedzierzynkozle.pl)**  
**Pana Krzysztof Krajewski** – Inspektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego - **w zakresie zamówień publicznych.**  
kontakt: **Tel. 77 40-50-313,** 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 zwinionych przez Zamawiającego;
- 2) odsetki ustawowe za nieterminową zapłatę faktury.
- 3) Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej przez Stronę szkody, mogą one dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

## **§ 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.

Załącznik:

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

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

/upoważniony przedstawiciel wykonawcy  
określony aktem rejestrowym/