

UMOWA NR ... /2018

zawarta w dniu 2018 r. w Jeleniej Górze pomiędzy Powiatem Jeleniogórskim z siedzibą przy ul. Kochanowskiego 10, 58-500 Jelenia Góra, zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM, posiadającym NIP 611-250-35-48, REGON 230821492, reprezentowanym przez:

1. Annę Koniecznyńską – Starostę Jeleniogórskiego,
2. Pawła Kwiatkowskiego – Wicestarostę Jeleniogórskiego,
przy kontrasygnacie Marii Wołodźko – Główniej Księgowej Starostwa Powiatowego,
a z siedzibą:, zamieszkałym (jeśli dotyczy), zwanym dalej WYKONAWCĄ, posiadającym KRS (jeśli dotyczy), PESEL (jeśli dotyczy), NIP, REGON, reprezentowanym przez:

1. –,
2. –

Strony wspólnie ustalają, co następuje:

W wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie rozeznania cenowego o wartości nieprzekraczającej równowartości 10.000 euro – na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.), a także zgodnie z § 5 *Regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro*, stanowiącego Załącznik do Zarządzenia Nr 30/2015 Starosty Jeleniogórskiego z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro (z późn. zm.), ZAMAWIAJĄCY zleca a WYKONAWCA przyjmuje do realizacji zamówienie pn.: **„Wykonanie operatu szacunkowego w celu określenia wartości nieruchomości położonej w Karpaczu”**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie operatu szacunkowego w celu ustalenia wartości nieruchomości podlegającej zwrotowi po uprzednim wywłaszczeniu wraz z dokonaniem waloryzacji odszkodowania.

2. Operat dotyczyć będzie wyceny nieruchomości położonej w Karpaczu obręb 0002 w granicach działki nr 280/3 o powierzchni: 0,0172 ha.

3. WYKONAWCA – w zakresie sporządzonego operatu szacunkowego – zobowiązany będzie do udzielania wyjaśnień ustnych i pisemnych dotyczących treści operatu, a także do uczestnictwa w postępowaniach przed organem odwoławczym oraz do sporządzenia opinii, którą ZAMAWIAJĄCY wykorzysta w postępowaniach odwoławczych – w razie konieczności. Z tytułu uczestnictwa w przedmiotowych postępowaniach oraz za sporządzenie opinii czy pisemnych wyjaśnień WYKONAWCY nie będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie.

4. Szczegółowy opis przedmiotu umowy określa *Rozeznanie cenowe – zaproszenie do złożenia oferty* oraz oferta WYKONAWCY. Strony oświadczają, że są w posiadaniu w/w dokumentów.

§ 2

1. Ustala się termin wykonania przedmiotu umowy: **do dnia 31 lipca 2018 roku.**
2. Za termin wykonania przedmiotu umowy uważa się dzień podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy – zgodnie z § 5 ust. 1.

§ 3

1. WYKONAWCA sporządza operat szacunkowy w formie pisemnej w dwóch egzemplarzach w języku polskim. W operacie szacunkowym WYKONAWCA zobowiązany jest umieścić aktualną (tj. z widoczną na odbitkach datą wykonania zdjęć) dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości (minimum cztery wydrukowane fotografie w wymiarach: 9 x 13 cm).
2. Operat szacunkowy musi posiadać analizę rynku podobnych transakcji.
3. Ustala się, że wykonany operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy licząc od daty jego sporządzenia. Operat może być wykorzystywany po upływie powyższego okresu – poprzez potwierdzenie jego aktualności – na wniosek ZAMAWIAJĄCEGO. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje poprzez umieszczenie przez rzeczoznawcę majątkowego, który go wykonał w ramach niniejszej umowy, stosownej klauzuli oraz dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).
4. WYKONAWCA będzie wykonywać przedmiot umowy przy użyciu własnych materiałów i narzędzi, a niezbędne do wykonania danego operatu informacje i dokumentację pozyska we własnym zakresie i na własny koszt.
5. WYKONAWCA zapewnia wykonanie każdego zleconego operatu szacunkowego z należytą starannością na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), a także rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

§ 4

1. Osobą wyznaczoną przez WYKONAWCĘ do realizacji przedmiotu umowy jest – rzeczoznawca majątkowy.
2. Osobą upoważnioną przez ZAMAWIAJĄCEGO do nadzorowania należytego wykonania i odbioru zleconego operatu jest – w Wydziale Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze.
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego i niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu wzajemnych zobowiązań w trakcie wykonywania poszczególnych zleceń.
4. Zmiana osoby wskazanej w ust. 1 może nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w ust. 5, w trybie przewidzianym w ust. 6 – za pisemną zgodą ZAMAWIAJĄCEGO. Zmiana osoby, o której mowa w ust. 1, wprowadzana jest na podstawie aneksu do umowy.
5. Zmiana, o której mowa w ust. 4, może zostać wprowadzona na podstawie zaakceptowanego przez ZAMAWIAJĄCEGO pisemnego wniosku WYKONAWCY albo na

podstawie pisemnych zastrzeżeń ZAMAWIAJĄCEGO dotyczących osoby realizującej przedmiot umowy, w następujących przypadkach:

- 1) śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych dotyczących osoby realizującej przedmiot umowy,
- 2) niewywiązywania się osoby realizującej przedmiot umowy z powierzonych obowiązków wynikających z umowy;
- 3) jeżeli zmiana osoby realizującej przedmiot umowy stanie się konieczna z przyczyn niezależnych od WYKONAWCY.

6. Wprowadzenie innej osoby realizującej przedmiot umowy w miejsce osoby dotychczas wykonującej czynności wynikające z postanowień umowy, będzie możliwe wyłącznie wtedy, gdy WYKONAWCA potwierdzi spełnianie przez tę osobę wymagań ZAMAWIAJĄCEGO, określonych szczegółowo w *Rozeznaniu cenowym*, tj. potwierdzi posiadanie przez tę osobę uprawnień rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 174 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) lub odpowiadających im uprawnień wydanych na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, a także doświadczenia w zakresie nie gorszym, niż doświadczenie osoby, które było punktowane przez ZAMAWIAJĄCEGO na etapie oceny oferty WYKONAWCY. Osoba niespełniająca powyższych wymagań ZAMAWIAJĄCEGO nie zostanie dopuszczona do realizacji zamówienia.

7. Brak akceptacji przez ZAMAWIAJĄCEGO wniosku WYKONAWCY, o którym mowa w ust. 5, uprawnia ZAMAWIAJĄCEGO do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym i naliczenia WYKONAWCY kary umownej, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 1.

8. ZAMAWIAJĄCY może dokonać zmiany osoby upoważnionej do nadzorowania należytego wykonania i odbioru zleconego operatu, o której mowa w ust. 2, zawiadamiając o tym WYKONAWCĘ na piśmie lub drogą elektroniczną (e-mail). Zmiana osoby, o której mowa w ust. 2, jest skuteczna od chwili otrzymania przez WYKONAWCĘ informacji o zmianie osoby upoważnionej do nadzorowania należytego wykonania i odbioru zleconego operatu i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 5

1. Odbiór przedmiotu umowy nastąpi protokolarnie w terminie ustalonym między stronami, nie później jednak niż w dniu, w którym upływa termin określony w § 2 ust. 1 umowy, w siedzibie ZAMAWIAJĄCEGO, tj. Starostwie Powiatowym w Jeleniej Górze przy ul. Podchorążych 15 – Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami.

2. Przy odbiorze ZAMAWIAJĄCY nie jest zobowiązany dokonać sprawdzenia jakości sporządzonego operatu. O zauważonych wadach lub nieprawidłowościach operatu ZAMAWIAJĄCY zawiadomi WYKONAWCĘ pisemnie w terminie do 3 m-cy licząc od daty sporządzenia operatu.

3. WYKONAWCA zobowiązany jest w terminie 10 dni od daty otrzymania pisemnych zastrzeżeń ZAMAWIAJĄCEGO, o których mowa w ust. 2, do usunięcia stwierdzonych wad lub nieprawidłowości w wykonanym operacie albo do wykonania operatu zamiennego.

§ 6

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe dla WYKONAWCY w wysokości (koszt całkowity):

- wartość netto zł

- wartość podatku VAT ...% zł

- wartość brutto zł

słownie brutto:

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje całokształt kosztów związanych z kompleksową realizacją przedmiotu umowy, w tym także:

- 1) udzielania wyjaśnień ustnych i pisemnych dotyczących treści operatu, a także uczestnictwa w postępowaniach przed organem odwoławczym oraz sporządzania opinii, którą ZAMAWIAJĄCY wykorzysta w postępowaniach odwoławczych – w razie konieczności,
- 2) aktualizację wykonanego operatu szacunkowego, o której mowa w § 3 ust. 3 umowy,
- 3) dokonywanie uzupełnień i korekt wykonanego operatu szacunkowego – poprzez usunięcie stwierdzonych wad lub nieprawidłowości w wykonanej operacji albo wykonanie operatu zamiennego – zgodnie z § 5 ust. 3 umowy.

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy WYKONAWCA wystawi fakturę VAT lub rachunek na: **Powiat Jeleniogórski, ul. Kochanowskiego 10, 58-500 Jelenia Góra, NIP: 611-250-35-48.**

2. Podstawą do wystawienia faktury VAT lub rachunku jest podpisany przez strony protokół odbioru przedmiotu umowy.

3. Wynagrodzenie płatne będzie w formie przelewu z rachunku ZAMAWIAJĄCEGO na rachunek WYKONAWCY: (zostanie podany), w terminie 14 dni od daty otrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO prawidłowo wystawionej faktury VAT lub rachunku. Za dzień zapłaty strony ustalają dzień obciążenia rachunku ZAMAWIAJĄCEGO.

4. W wypadku niedotrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO terminów płatności, określonych w umowie, WYKONAWCY przysługuje prawo dochodzenia ustawowych odsetek.

§ 8

1. WYKONAWCA zobowiązany jest zapłacić ZAMAWIAJĄCEMU karę umowną w wysokości:

- 1) 20 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa § 6 ust. 1 umowy, w przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada WYKONAWCA;
- 2) 0,5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa § 6 ust. 1 umowy, za każdy dzień opóźnienia w terminowym wykonaniu przedmiotu umowy;
- 3) 0,5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa § 6 ust. 1 umowy, za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy lub

w okresie rękojmi za wady, liczonym od dnia wyznaczonego na usunięcie wad przedmiotu umowy.

2. ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest zapłacić WYKONAWCY karę umowną w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa § 6 ust. 1 umowy, w przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada ZAMAWIAJĄCY, za wyjątkiem sytuacji, w której podmiot zewnętrzny wycofa dofinansowanie na realizację przedmiotu umowy, a także w przypadku opisanym w ust. 6.

3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

4. Kary, o których mowa w ust. 1, mogą być potrącone z wynagrodzenia należnego WYKONAWCY.

5. Strony uzgadniają, że w przypadku wystawienia wezwania do zapłaty kar umownych, termin płatności nie będzie dłuższy niż 7 dni licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty kar umownych.

6. ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zmiany przez WYKONAWCĘ – w trakcie trwania umowy – osoby wyznaczonej do realizacji przedmiotu umowy, o której mowa w § 4 ust. 1 umowy – o ile nie zostaną wypełnione przez WYKONAWCĘ obowiązki określone w § 4 ust. 4-6 umowy.

7. W razie odstąpienia przez ZAMAWIAJĄCEGO od umowy, WYKONAWCA może żądać wyłącznie należnego wynagrodzenia z tytułu wykonania części umowy, o ile zrealizowana część nadaje się do odbioru jako wykonana w sposób należyty. W takiej sytuacji wysokość wynagrodzenia WYKONAWCY zostanie ustalona przez strony na podstawie zrealizowanego przez WYKONAWCĘ zakresu zamówienia.

8. W przypadku odstąpienia od umowy, pozostają w mocy dotychczasowe świadczenia stron, z zastrzeżeniem ust. 7. Przepis § 8 ust. 1 oraz § 9 stosuje się.

§ 9

1. WYKONAWCA udziela ZAMAWIAJĄCEMU na wykonany przedmiot umowy-miesięcznej gwarancji (*minimalny okres gwarancji 12 m-cy*) i-miesięcznej rękojmi (*minimalny okres rękojmi 12 m-cy*) za wady przedmiotu umowy, których bieg rozpoczyna się od dnia protokolarnego odbioru przez ZAMAWIAJĄCEGO przedmiotu umowy.

2. Strony zgodnie postanawiają, że jeżeli w okresie rękojmi i gwarancji zostaną ujawnione wady przedmiotu umowy WYKONAWCA na żądanie ZAMAWIAJĄCEGO zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia stwierdzonych wad lub nieprawidłowości w wykonanym operacie albo wykonania operatu zamiennego – w terminie 10 dni od daty otrzymania pisemnych zastrzeżeń ZAMAWIAJĄCEGO, o których mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.

3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 2, ZAMAWIAJĄCY rozpocznie naliczanie kar umownych na podstawie § 8 ust. 1 pkt 3 umowy.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy strony będą się starały rozstrzygnąć na drodze polubownej. W sytuacji nie osiągnięcia porozumienia na drodze polubownej, spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.

3. Wszelkie zmiany treści zawartej umowy lub jej uzupełnienia wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.

§ 11

Umowę sporządza się w czterech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału – w tym trzy egzemplarze dla ZAMAWIAJĄCEGO, jeden egzemplarz dla WYKONAWCY.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA