

UMOWA NR ... /SP/2018

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

Annę Koniecznyńską – Starostę Jeleniogórskiego

a z siedzibą:, zamieszkałym (jeśli dotyczy), posiadającym KRS (jeśli dotyczy), PESEL (jeśli dotyczy), NIP, REGON, zwanym dalej WYKONAWCĄ, 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.: **„Sporządzenie operatów szacunkowych w celu określenia wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności, będącej podstawą do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości”**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest sporządzenie operatów szacunkowych w zakresie szacowania nieruchomości dla potrzeb realizacji zadań z zakresu administracji rządowej, dotyczących ustalenia wartości rynkowej gruntu jako przedmiotu prawa własności, będącej podstawą do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa – zgodnie z art. 221 w związku z art. 72 ust 3 i art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).

2. Operaty dotyczyć będą wyceny następujących nieruchomości:

aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z art. 221 w związku z art. 72 ust 3 i art. 78-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami				
l.p.	położenie i obręb	nr działki	powierzchnia w ha	os. fizyczna /os. prawna
1.	Kowary, obręb 0001	189/55 189/56	0,3515 ha 0,2622 ha	os. p.

		189/57	0,2633 ha	
		189/61	0,0434 ha	
2.	Kowary, obręb 0001	189/53	0,1413 ha	os. p.
3.	Kowary, obręb 0001	186/13	0,0650 ha	os. f.
4.	Kowary, obręb 0001	186/34	0,3260 ha	os. f.
5.	Kowary, obręb 0001	189/47	0,1106 ha	os. f.
6.	Kowary, obręb 0001	391/9	0,4324 ha	os. p.
7.	Kowary, obręb 0001	186/35	0,0165 ha	os. f.
8.	Kowary, obręb 0001	186/36	0,2895 ha	os. p.
9.	Kowary, obręb 0003	412/9	0,1580 ha	os. f.
10.	Kowary, obręb 0003	412/4	0,0184 ha	os. f.
11.	Kowary, obręb 0003	412/10	0,0416 ha	os. f.
12.	Kowary, obręb 0003	412/6	0,0934 ha	os. f.
13.	Kowary, obręb 0005	103/12	0,3887 ha	os. f.
		103/14	0,2450 ha	
14.	Podgórzyn, obręb 0008	64/2	0,2512 ha	os. f.
		470	1,3786 ha	
		62/1	0,0544 ha	
		62/2	0,0442 ha	
		62/3	0,76 ha	
15.	Podgórzyn, obręb 0010	55/2	0,6789 ha	os. f.
		56/3	0,0300 ha	
		57/1	0,0544 ha	

Zamawiający jest uprawniony do zmniejszenia ilości zleczanych operatów, tj. zmiany danych zawartych w powyższej tabeli.

3. Szczegółowy opis nieruchomości podlegających wycenie określa Załącznik Nr 1 do *Rozeznania cenowego – zaproszenia do złożenia oferty*. Strony oświadczają, że są w posiadaniu w/w dokumentu.

4. Nieruchomości wskazane w ust. 2 stanowią własność Skarbu Państwa.

5. WYKONAWCA – w zakresie sporządzonych operatów szacunkowych – zobowiązany będzie do udzielania wyjaśnień ustnych i pisemnych dotyczących treści operatów, 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.

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

§ 2

Ustala się termin wykonania zamówienia: od dnia podpisania umowy **do dnia 30 listopada 2018 r.**

§ 3

1. WYKONAWCA każdorazowo sporządzi 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 wykonywać będzie 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 odpowiedzialną za realizację zamówienia ze strony WYKONAWCY jest – Rzeczoznawca majątkowy, posiadająca/y uprawnienia nr:

2. Osobą uprawnioną przez ZAMAWIAJĄCEGO do nadzorowania należytego wykonania i odbioru zleconych operatów jest Magdalena Kuźniar – Zastępca Dyrektora Wydziału 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.

§ 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, 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 sporządzonych operatów. O zauważonych wadach lub nieprawidłowościach danego 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:

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje następujące elementy:

Lp.	Dane wycenianej nieruchomości	Cena netto (zł)	Podatek VAT (zł)	Cena brutto (zł)
A	B	C	D	E
1.	Kowary, obręb 0001 nr działki 189/55, pow. 0,3515 ha nr działki 189/56, pow. 0,2622 ha nr działki 189/57, pow. 0,2633 ha nr działki 189/61, pow. 0,0434 ha			
2.	Kowary, obręb 0001 nr działki 189/53, pow. 0,1413 ha			
3.	Kowary, obręb 0001 nr działki 186/13, pow. 0,0650 ha			
4.	Kowary, obręb 0001 nr działki 186/34, pow. 0,3260 ha			
5.	Kowary, obręb 0001 nr działki 189/47, pow. 0,1106 ha			
6.	Kowary, obręb 0001 nr działki 391/9, pow. 0,4324 ha			
7.	Kowary, obręb 0001 nr działki 186/35, pow. 0,0165 ha			
8.	Kowary, obręb 0001 nr działki 186/36, pow. 0,2895 ha			
9.	Kowary, obręb 0003 nr działki 412/9, pow. 0,1580 ha			
10.	Kowary, obręb 0003 nr działki 412/4, pow. 0,0184 ha			
11.	Kowary, obręb 0003 nr działki 412/10, pow. 0,0416 ha			
12.	Kowary, obręb 0003 nr działki 412/6, pow. 0,0934 ha			
13.	Kowary, obręb 0005 nr działki 103/12, pow. 0,3887 ha nr działki 103/14, pow. 0,2450 ha			
14.	Podgórzyn, obręb 0008 nr działki 64/2, pow. 0,2512 ha nr działki 470, pow. 1,3786 ha nr działki 62/1, pow. 0,0544 ha nr działki 62/2, pow. 0,0442 ha nr działki 62/3, pow. 0,76 ha			
15.	Podgórzyn, obręb 0010 nr działki 55/2, pow. 0,6789 ha nr działki 56/3, pow. 0,0300 ha nr działki 57/1, pow. 0,0544 ha			
Razem (wartość):				

Zamawiający jest uprawniony do zmniejszenia ilości zleczanych operatów, tj. zmiany danych zawartych w powyższej tabeli.

3. 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 operatów, 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 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, liczoną 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.

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. 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 oraz cen jednostkowych podanych w § 6 ust. 2.

7. W przypadku odstąpienia od umowy, pozostają w mocy dotychczasowe świadczenia stron, z zastrzeżeniem ust. 6. 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 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.

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