

## Umowa Nr RZ.272.30.\_\_\_\_.2019

(umowa zostanie zawarta odrębnie na każdą część zamówienia)

zawarta w dniu.....r. pomiędzy:

**Miastem Jelenia Góra**, Pl. Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra,  
posiadającym numer identyfikacyjny NIP 611-000-38-99, REGON 230821523  
zwanym dalej w treści umowy „**Zamawiającym**”,  
reprezentowanym przez:

**Prezydenta Miasta – Jerzego Łuźniaka**

przy kontrasygnacie

**Skarbnika Miasta - Jacka Kopec**

a:

..... ,  
z siedzibą ..... posiadającym numer identyfikacyjny NIP ..... , REGON

.....  
zwanym dalej w treści umowy „**Wykonawcą**”,  
reprezentowanym przez:

- .....

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z art. 39 Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1.**

Strony postanawiają, że przyjęte w niniejszej umowie definicje i skróty oznaczają:

1. Zadanie – sporządzenie niezbędnej ilości operatów szacunkowych koniecznych do realizacji celu określonego w tomie III SIWZ - „Opis przedmiotu zamówienia”.
2. Określenie wartości nieruchomości – określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości zgodnie z zasadami zawartymi w rozporządzeniu 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.).
3. Operat szacunkowy – zastrzeżona forma dla określenia wartości nieruchomości zawierająca opinię o wartości nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w formie pisemnej ze szczególną starannością i zgodnie z zasadami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).
4. Garaż – obiekt budowlany przeznaczony do przechowywania pojazdów, wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę.
5. Samodzielny lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.).
6. Lokal użytkowy – samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
7. Nieruchomość zabudowana - grunt wraz z częściami składowymi łącznie z budynkami na nim posadowionymi.
8. Nieruchomość niezabudowana – grunt wraz z częściami składowymi niezabudowany budynkami trwale z gruntem związanymi.
9. SIWZ – Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia.

**§ 2.**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest usługa polegająca na sukcesywnym sporządzaniu operatów szacunkowych wartości nieruchomości dla potrzeb Miasta Jelenia Góra w ramach realizacji zadania pn.: „**Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości w roku 2020**” - **CZĘŚĆ .....** (wpisana zostanie wybrana część przedmiotu zamówienia.)
2. Wykonawca zobowiązuje się świadczyć usługi określone w § 2 ust. 1 niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do niej oraz z należytą starannością, a Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu.
3. Każdy operat szacunkowy powinien być sporządzony w 1 egzemplarzu oraz zawierać kolorową dokumentację fotograficzną, pozwalającą zidentyfikować wycenianą nieruchomość i spełniać wymagania wynikające z przepisów prawnych tj.:
  - 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zm),
  - 2) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),

- 3) Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
- 4) Zamawiający żąda aby operat szacunkowy zawierał co najmniej następujące elementy\*:
  - 1) opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia ),
  - 2) protokołu badania księgi wieczystej,
  - 3) protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
  - 4) wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
  - 5) dokumentacji fotograficznej, w przypadku lokali pozwalającej zidentyfikować każde jego pomieszczenie,
  - 6) dokumentacji fotograficznej zawierającej 8 zdjęć w formacie 10 x 15 cm, która powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym dotyczącym wyłącznie nieruchomości zbywanych w drodze przetargu,\* informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia powinny być aktualne na dzień sporządzenia operatu.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykorzystywania w tym publikowania fotografii dokumentujących nieruchomość stanowiącą przedmiot opracowania operatu, w celach związanych ze zbyciem nieruchomości.
6. Termin wykonania zadania dla wszystkich części będzie liczony od dnia przesłania zlecenia szczegółowego przez Zamawiającego:
  - 1) Zlecenie szczegółowe będzie przekazywane Wykonawcy przez pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami **wyłącznie mailem**,
  - 2) Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia odbioru zlecenia szczegółowego nie później niż w ciągu trzech (3) dni od dnia przesłania zlecenia szczegółowego. Brak potwierdzenia odbioru zlecenia jest równoznaczny z rezygnacją z jego wykonania. Trzykrotne nie podjęcie zlecenia stanowi przesłankę do rozwiązania umowy z Wykonawcą,
  - 3) Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia własnym staraniem i na własny koszt.
7. Odbiór wykonanego zamówienia nastąpi w Urzędzie Miasta Jelenia Góra w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, ul. Ptasia 2-3, pokój nr 109.
8. Każde wykonane zlecenie szczegółowe będzie przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym, który zostanie podpisany przez Zamawiającego po sprawdzeniu i stwierdzeniu, iż zlecenie to zostało sporządzone zgodnie z niniejszą umową.
9. Informację o podpisanym przez Zamawiającego protokole zdawczo-odbiorczym Wykonawca otrzyma **wyłącznie drogą elektroniczną**.

### § 3.

1. W przypadku, gdy wykonany operat szacunkowy zawierać będzie błędy lub wady, Zamawiający wyznaczy siedmiodniowy (7) termin moich usunięcia.
2. W przypadku wątpliwości co do poprawności sporządzonego operatu Zamawiający dopuszcza możliwość przekazania operatu szacunkowego do uprawnionej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania jego oceny. W takim przypadku Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z postępowaniem w tym przedmiocie.

### § 4.

1. Jeżeli na skutek zdarzeń niezależnych od Wykonawcy niemożliwe jest wykonanie danej pozycji zlecenia szczegółowego w zadeklarowanym w ofercie terminie, w szczególności nieobecnością najemcy lokalu lub uzasadnionym przypadkiem losowym, co skutkować będzie niemożliwością rozpoczęcia realizacji danej pozycji zlecenia szczegółowego lub wystąpieniem przerwy w jego wykonaniu, Zamawiający może odstąpić od wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego.
2. Zamawiający może również na wniosek Wykonawcy przedłużyć termin wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego o okres wynikający z zaistniałych przerw lub wynikający z opóźnienia rozpoczęcia realizacji zamówienia, jednak pod warunkiem udokumentowania przez Wykonawcę tychże okoliczności i ich wpływu na niemożność wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego w zadeklarowanym w ofercie terminie.
3. Zamawiający nie pokrywa kosztów poniesionych przez Wykonawcę w przypadku, gdy w wyniku zdarzeń opisanych w ust. 1 oraz ust. 2 realizacja danej pozycji zlecenia szczegółowego nie dojdzie do skutku.

### § 5.

1. Umowa obowiązuje **od dnia jej podpisania ale nie wcześniej niż od 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020r.**
2. Zlecenia szczegółowe będą realizowane zgodnie z terminem zadeklarowanym w ofercie przez Wykonawcę wynoszącym .....dni roboczych.
3. Podany w ust. 2 termin dotyczy dni roboczych i liczony jest – dzień pierwszy (1) – począwszy od dnia następnego po dniu, w którym Zamawiający przesłał Wykonawcy zlecenie szczegółowe, a kończący się w dniu następnym po dniu, w którym upływa zadeklarowana w ofercie Wykonawcy liczba dni na realizację zlecenia szczegółowego.

### § 6.

1. Wynagrodzenie Wykonawcy naliczane będzie według cen jednostkowych brutto określonych w załączniku nr 1 „Formularz oferty” do wybranej w postępowaniu oferty, którego kopia stanowi załącznik do niniejszej umowy.

2. **Maksymalne nominalne zobowiązanie Zamawiającego ustala się do wysokości:** ..... **PLN** (słownie złotych: .....)  
w tym obowiązujący podatek VAT.
3. Ceny jednostkowe za usługę nie będą podlegały waloryzacji z żadnych powodów w okresie realizacji umowy.
4. Należność za wykonanie usługi, zgodnie z przedmiotem niniejszej umowy zostanie uregulowana na podstawie faktur/rachunków wystawionych przez Wykonawcę w oparciu o ceny jednostkowe brutto po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust 8, stwierdzającego, iż sporządzony przedmiot umowy jest zgodny z umową.
5. Termin płatności faktur/rachunków wynosi 30 dni od daty ich otrzymania przez Zamawiającego po spełnieniu zapisów, o których mowa w ust 4 niniejszej umowy.
6. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 będzie przekazane na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze.....  
(*rachunek bankowy musi widnieć w wykazie podatników VAT Ministerstwa Finansów*).
8. Rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w niniejszej umowie może być zmieniony tylko poprzez aneks do umowy podpisany przez strony umowy.
9. Zamawiający oświadcza, że płatność za wykonane usługi odbywać się będzie z uwzględnieniem mechanizmu podzielonej płatności zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług – art. 108-108d (Dz. U. z 2018 r. poz. 2174).
10. Dane do faktury:
  - 1) nabywca: Miasto Jelenia Góra, Plac Ratuszowy nr 58, 58-500 Jelenia Góra,  
NIP 611-000-38-99, REGON 230821523,
  - 2) odbiorca/płatnik: Urząd Miasta Jelenia Góra, Plac Ratuszowy nr 58, 58-500 Jelenia Góra.

#### **§ 7.**

1. Zakres prac objętych umową Wykonawca wykona siłami własnymi i/lub powierzy ich wykonanie podwykonawcom.
2. Wykonawca nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez wykonawcę kluczowych części zamówienia.
3. Zamawiający zastrzega jednak, że w przypadku powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom, powierzone czynności muszą być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.
4. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawców i przyjmuje wobec nich funkcję koordynacyjną.

#### **§ 8.**

Strony ustalają, iż naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wynikających z niniejszej umowy nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) w następujących przypadkach i wysokościach:

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający, w wysokości 20 % maksymalnego nominalnego zobowiązania Zamawiającego określonego w § 6 ust. 2 umowy;
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, w wysokości 20 % maksymalnego nominalnego zobowiązania Zamawiającego określonego w § 6 ust. 2 umowy;
  - 2) za zwłokę w wykonaniu zlecenia szczegółowego - w wysokości 100,00 PLN przypadającą na daną pozycję zlecenia szczegółowego, licząc za każdy dzień zwłoki od daty określonej na zakończenie zlecenia;
  - 3) za zwłokę w usunięciu błędów/wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 100,00 PLN przypadającą na daną pozycję zlecenia szczegółowego, licząc za każdy dzień zwłoki od daty wyznaczonej na usunięcie błędów/wad określonej § 3 ust. 1 umowy.
3. Zamawiający może odliczyć kary umowne od płatności należnych Wykonawcy.
4. Zapłata kar umownych nie wpływa na zobowiązania Wykonawcy i uprawnienia Zamawiającego określone w § 10 niniejszej umowy.
5. W przypadku, gdy szkoda spowodowana nie wykonaniem obowiązku wynikającego z niniejszej umowy przekracza wysokość kar umownych, poszkodowana tym strona może, niezależnie od kar umownych, dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 9.**

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że zachodzi co najmniej jedna z okoliczności wymienionych w art. 144 ust. 1 pkt 2) do 6) upzp.
2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia - odpowiednie zapisy umowy zostaną dostosowane do obowiązującego stanu prawnego.
3. Wszystkie zmiany umowy dokonywane będą w formie pisemnej i muszą być podpisane przez upoważnionych przedstawicieli obu stron.

4. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisów określonych powyżej podlega unieważnieniu.

#### **§ 10.**

1. Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od powzięcia informacji o następujących sytuacjach:
  - 1) Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:
    - a) wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy,
    - b) dwukrotnego naliczenia Wykonawcy kar za opóźnienie w realizacji przedmiotu zamówienia (w szczególności realizacji zlecenia szczegółowego),
    - c) dostarczenia przez Wykonawcę przedmiotu zamówienia nie odpowiadającego wymaganiom zawartym w SIWZ i złożonej ofercie.
  - 2) Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:
    - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny dokonania odbioru przedmiotu zamówienia,
    - b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej części umowy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

#### **§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, a w szczególności Prawa Zamówień Publicznych i Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 12.**

Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 13.**

Umowę niniejszą sporządzono w języku polskim w **trzech** jednobrzmiących egzemplarzach, **dwa** egzemplarze dla Zamawiającego, **jeden** egzemplarz dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**