

## Umowa Nr RZ.272.52.\_\_\_\_.2020

*(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 z późn. zm.), 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 2004 r. 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910).
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 2021**” - **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 (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) i przepisami wykonawczymi do niej oraz z należytą starannością, a Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu.
- 2.1 Wykonawca przedłoży potwierdzoną za zgodność z oryginałem polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej o której mowa w art. 175 ust. 4, 4a wyżej powołanej ustawy ważną co najmniej na dzień podpisania niniejszej umowy.

- 2.2 Wykonawca przedłoży potwierdzoną za zgodność z oryginałem aktualną polisę, o której mowa w § 2 pkt 2.1, w przypadku zawarcia nowej polisy w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
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.:
  - a) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990),
  - b) 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.),
  - c) Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Zamawiający żąda, aby operat szacunkowy zawierał co najmniej następujące elementy\*:
  - a) opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia ),
  - b) protokołu badania księgi wieczystej,
  - c) protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
  - d) wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
  - e) w przypadku lokali dokumentację fotograficzną pozwalającą zidentyfikować każde jego pomieszczenie oraz budynek, w którym znajduje się lokal,
  - f) w przypadku nieruchomości zabudowanych oraz niezabudowanych dokumentację fotograficzną zawierającą minimum 4 zdjęcia wykonane z różnej perspektywy, umożliwiające zidentyfikowanie położenia nieruchomości w terenie (w przypadku nieruchomości zbywanych na poprawę stanu zagospodarowania dodatkowo powinna być sfotografowana nieruchomość przeznaczona do zbycia na poprawę oraz nieruchomość poprawiana).

\* 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:
  - a) Zlecenie szczegółowe będzie przekazywane Wykonawcy przez wskazanego pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyłącznie mailem,
  - b) Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia odbioru zlecenia szczegółowego mailem, 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,
  - c) Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia własnym staraniem i na własny koszt.
7. Przekazanie wykonanego zadania w ramach zlecenia szczegółowego nastąpi potwierdzeniem przyjęcia dokumentacji szacunkowej na protokole zdawczo-odbiorczym w Urzędzie Miasta Jelenia Góra w Departamencie Gospodarki Miasta w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, ul. Ptasia 2-3, pokój nr 109.
8. Po sprawdzeniu i stwierdzeniu, iż zadanie zostało sporządzone zgodnie z niniejszą umową Zamawiający podpisze protokół zdawczo – odbiorczy i przekaże skan podpisanego protokołu Wykonawcy drogą elektroniczną.

### **§ 3.**

1. W przypadku, gdy wykonany operat szacunkowy zawierać będą błędy lub wady, Zamawiający wyznaczy siedmiodniowy (7) termin do usunięcia błędów lub wad.
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 **do dnia 31.12.2021 r.**
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. Zamawiający dopuszcza możliwość wcześniejszej zapłaty faktur/rachunków na pisemny i uzasadniony wniosek Wykonawcy.
7. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
8. Wynagrodzenie, o którym mowa ust. 2, będzie przekazane na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze.....  
(*rachunek bankowy musi widnieć w wykazie podatników VAT Ministerstwa Finansów*).
9. Rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w niniejszej umowie może być zmieniony tylko poprzez aneks do umowy podpisany przez strony umowy.
10. 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 106 z późn. zm.).
11. 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:
  - a) 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;
  - b) za zwłokę w wykonaniu zadania w ramach zlecenia szczegółowego - w wysokości 100,00 PLN, licząc za każdy dzień zwłoki od daty określonej na zakończenie zadania;
  - c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 100,00 PLN przypadającą na dane zadanie w ramach zlecenia szczegółowego, licząc za każdy dzień zwłoki od daty

- wyznaczonej na usunięcie wad określonej § 3 ust. 1.
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:
  - 1.1. na podstawie art. 144 ust. 1 pkt 1) u.p.z.p. zachodzi następująca okoliczność:
    - 1) zmiana warunków wykonania umowy jest konsekwencją wystąpienia siły wyższej mającej bezpośredni, udokumentowany wpływ na realizację przedmiotowego zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest wykazać i uzasadnić w formie pisemnej, w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że siła wyższa miała wpływ na wykonywanie przez niego przedmiotu umowy.
    - 2) W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionej w pkt 1.1. ppkt 1) termin wykonania umowy, może ulec odpowiedniemu przedłużeniu o czas niezbędny do zakończenia wykonywania przedmiotu umowy, nie dłużej jednak niż o okres trwania tej okoliczności lub o czas niezbędny na usunięcie skutków oddziaływania tej okoliczności w zakresie umożliwiającym kontynuowanie czynności mających na celu wykonanie przedmiotu umowy.
    - 3) Jeżeli w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionej w pkt 1.1. ppkt 1) konieczna będzie zmiana istotnych postanowień umowy, odpowiednie zapisy umowne zostaną stosownie zmodyfikowane, w sposób zapewniający zgodność ze stanem faktycznym oraz z obowiązującymi przepisami prawa.
    - 4) Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających zastosowanie zapisów ust. 1 pkt. 1.1 ppkt. 1), złożyć do Zamawiającego umotywowany, pisemny wniosek o dokonanie stosownych zmian warunków wykonywania umowy.
  - 1.2. zachodzi co najmniej jedna z okoliczności wymienionych w art.144 ust. 1 pkt 2) do 6) u.p.z.p.
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 przepisu ust. 1 i ust.3 podlega unieważnieniu.
5. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.

#### **§ 10.**

1. Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od powzięcia informacji o następujących sytuacjach:
  - 1.1 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.
  - 1.2 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:**