

UMOWA NR GN.272.7._2023

*** (umowa zostanie zawarta odrębnie na każdą część zamówienia,
treść w polach szarych zostanie dostosowana odpowiednio do każdej części zamówienia)**

zawarta w dniu _____.____.____ r. pomiędzy:

Miastem Jelenia Góra, Pl. Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra, posiadającym NIP 6110003899, REGON 230821523, zwanym dalej w treści umowy „**Zamawiającym**”,

reprezentowanym przez:

Prezydenta Miasta – Jerzego Łuźniaka

przy kontrasygnacie

Skarbnika Miasta –

a:

..... ,

z siedzibą, posiadającym NIP, REGON,

zwanym dalej w treści umowy „**Wykonawcą**”,

reprezentowanym przez:

-

dalej w treści umowy zwanymi „**Stronami**”

Wartość zamówienia jest niższa od kwoty, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), wobec czego przepisów ustawy Pzp nie stosuje się, zamówienie udzielane jest na zasadach określonych w art. 44 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.). W związku z tym została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

DEFINICJE

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

1. Zadanie – sporządzenie niezbędnej ilości operatów szacunkowych koniecznych do realizacji celu określonego w Załączniku nr 2 „Opis przedmiotu zamówienia”.
2. Określenie wartości nieruchomości – określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości zgodnie z zasadami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
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 2021 r. poz. 1048).
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.

§ 2.

PRZEDMIOT UMOWY

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 2024” - CZĘŚĆ (wpisana zostanie wybrana część przedmiotu zamówienia.)

- Przedmiot umowy realizowany będzie w oparciu o zlecenia szczegółowe, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i formularzem oferty.

§ 3.

WARUNKI REALIZACJI UMOWY

- Wykonawca zobowiązuje się świadczyć usługi określone w § 2 niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do niej oraz z należytą starannością, a Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu.
 - 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.
 - Wykonawca przedłoży potwierdzoną za zgodność z oryginałem aktualną polisę, o której mowa w § 3 pkt 1.1, w przypadku zawarcia nowej polisy w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
- 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.:
 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
 - rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
 - Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
- Zamawiający żąda, aby operat szacunkowy zawierał co najmniej następujące elementy*:
 - opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia),
 - protokołu badania księgi wieczystej,
 - protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
 - wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
 - w przypadku lokali dokumentację fotograficzną pozwalającą zidentyfikować każde jego pomieszczenie oraz budynek, w którym znajduje się lokal,
 - 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.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykorzystywania w tym publikowania fotografii dokumentujących nieruchomość stanowiącą przedmiot opracowania operatu, w celach związanych ze zbyciem nieruchomości.
- Realizacja przedmiotu umowy odbywać się będzie po otrzymaniu od Zamawiającego zleceń szczegółowych, o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy w następujący sposób:
 - zlecenia szczegółowe będą przekazywane Wykonawcy przez wskazanego pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyłącznie mailem,
 - 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,
 - trzykrotny brak potwierdzenia odbioru zlecenia w terminie określony w pkt. b) stanowi przesłankę do rozwiązania umowy z Wykonawcą,
 - Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia własnym staraniem i na własny koszt.
- Wykonawca przekaże Zamawiającemu wykonany przedmiot umowy, w ramach zlecenia szczegółowego, protokołem zdawczo-odbiorczym. Przekazanie nastąpi potwierdzeniem przyjęcia

dokumentacji szacunkowej na protokole zdawczo-odbiorczym w Urzędzie Miasta Jelenia Góra w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, ul. Ptasia 2-3, pokój nr 111 lub 106.

7. 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.

§ 4.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. W przypadku, gdy wykonany operat szacunkowy zawierać będzie błędy lub wady, Zamawiający wyznaczy czterodniowy (4) 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.
3. 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.
4. Zamawiający może również na pisemny i uzasadniony wniosek Wykonawcy przedłużyć termin wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego o okres wynikający z zaistniałych przerw lub wynikający ze zwłoki 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.
5. Zamawiający nie pokrywa kosztów poniesionych przez Wykonawcę w przypadku, gdy w wyniku zdarzeń opisanych w ust. 3 oraz ust. 4 realizacja danej pozycji zlecenia szczegółowego nie dojdzie do skutku.

§ 5.

TERMIN REALIZACJI UMOWY

1. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia **do dnia 31.12.2024 r.**
2. Zlecenia szczegółowe będą realizowane zgodnie z terminem zadeklarowanym w ofercie przez Wykonawcę wynoszącymdni 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 drogą elektroniczną zlecenie szczegółowe, a kończący się w dniu, w którym upływa zadeklarowana w ofercie Wykonawcy liczba dni na realizację zlecenia szczegółowego.

§ 6.

WYNAGRODZENIE I WARUNKI PŁATNOŚCI

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. **Maksymalną wartość nominalną zobowiązania 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 § 3 ust 7, stwierdzającego, iż sporządzony przedmiot umowy jest zgodny z umową.
- 4.1. Dane do faktury/rachunku:
Nabywca: Miasto Jelenia Góra, Plac Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra, NIP 6110003899,
Odbiorca: Urząd Miasta Jelenia Góra, Plac Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra.
5. Termin płatności faktur/rachunków wynosi do 21 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 z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług – art. 108-108d (Dz. U. z 2023 r. poz. 1570 z późn. zm.).
(nie dotyczy zwolnienia na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług).
11. Za nieterminową zapłatę należności z tytułu wykonania przedmiotu usługi wynikającej z niniejszej umowy będą pobierane odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz opłaty ustalone na podstawie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).

§ 7.

PODWYKONAWSTWO

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.
2. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia.
3. Zamawiający żąda, aby Wykonawca zatrudniając podwykonawców określił szczegółowy zakres czynności, który powierzy podwykonawcom.
4. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.
5. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

§ 8.

KARY UMOWNE

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 % maksymalnej wartości nominalnej 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 % maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego, określonego w § 6 ust. 2 umowy;
 - b) za zwłokę w wykonaniu zadania w ramach zlecenia szczegółowego - w wysokości 2 % wartości danej pozycji zlecenia szczegółowego, licząc za każdy dzień zwłoki od daty określonej na zakończenie zadania.
3. Kara umowna powinna być zapłacona przez stronę, która naruszyła warunki niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia z żądaniem zapłaty. Strony ustalają, że Zamawiający może w razie zwłoki w zapłacie kary potrącić należną mu kwotę z należności Wykonawcy.
4. Jeżeli kara umowna przekroczy 20 % maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego, o którym mowa w § 6 ust. 2 umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.
5. Jeżeli kara nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na warunkach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
6. Łączna wysokość kar umownych, które mogą dochodzić strony z tytułu niniejszej umowy nie może przekroczyć 40 % maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego, o którym mowa w § 6 ust. 2 umowy.

§ 9.
ZMIANA ZAPISÓW UMOWY

1. Zmiana treści niniejszej umowy może być dokonana tylko i wyłącznie za zgodą wyrażoną przez strony umowy.
2. Zmiana treści umowy powinna być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10.
ODSTĄPIENIE OD UMOWY

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 z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca w przypadku:
 - a) niewykonania zadania bliżej opisanego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, po upływie 7 dni od daty upływu terminu wykonania wyżej wymienionego zadania,
 - b) dwukrotnego naliczenia Wykonawcy kar za zwłokę w realizacji przedmiotu zamówienia,
 - c) wystąpienia powtarzającej się zwłoki w usuwaniu wad, wskazanych w protokole odbioru wad przedmiotu zamówienia,
 - d) dostarczenia przez Wykonawcę przedmiotu umowy nie odpowiadającego wymaganiom zawartym w opisie przedmiotu zamówienia i złożonej ofercie.
 - 2) Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający jeżeli:
 - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny dokonania odbioru przedmiotu umowy,
 - b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 11.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego. Właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikłych ze stosowania niniejszej umowy strony ustalają Sąd właściwy dla siedziby Miasta Jelenia Góra.
2. Umowę sporządzono w języku polskim w **trzech** jednobrzmiących egzemplarzach, w tym **dwa** egzemplarze dla Zamawiającego, **jeden** egzemplarz dla Wykonawcy.

Zamawiający: Miasto Jelenia Góra:

Wykonawca:

.....
Prezydent Miasta Jeleniej Góry

.....
Skarbnik Miasta Jeleniej Góry