

Wzór umowy o wycenę nieruchomości

W dniu 2017 r. pomiędzy:

Powiatem Leszczyńskim, z siedzibą w Lesznie przy Pl. Kościuszki 4B, zwanym dalej Zamawiającym, w imieniu którego działają:

Starosta Leszczyński – Jarosław Wawrzyniak
Wicestarosta Leszczyński – Robert Kasperczak

a

firmą z siedzibą w przy ul., zwaną dalej „Wykonawcą”, w którego imieniu działa.....

w oparciu o wynik zapytania ofertowego zawarta została umowa. Umowę zawarto z pominięciem procedur przewidzianych ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 poz. 2164 ze zm.) – na podstawie art. 4 pkt 8 powołanej ustawy.

§ 1.

1. Zamawiający powierza Wykonawcy wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 1) ustalenie wartości nieruchomości niezabudowanych w celu zbycia lub nabycia nieruchomości z uwzględnieniem nakładów na nieruchomości (zadanie nr 1),
 - 2) ustalenia wartości nieruchomości zabudowanych w celu zbycia lub nabycia nieruchomości (zadanie nr 2),
 - 3) ustalenie wartości nieruchomości niezabudowanych Skarbu Państwa i Powiatu Leszczyńskiego dla celów ustalenia i aktualizacji opłat rocznych z tyt. trwałego zarządu z uwzględnieniem nakładów (zadanie nr 3),
 - 4) ustalenie wartości nieruchomości zabudowanych Skarbu Państwa i Powiatu Leszczyńskiego dla celów ustalenia i aktualizacji opłat rocznych z tyt. trwałego zarządu z uwzględnieniem wartości nakładów, o których mowa w art. 88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) i rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) (zadanie nr 4),
 - 5) ustalenie wysokości odszkodowań za nieruchomości zabudowane przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U z 2015r. poz. 2031 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) z uwzględnieniem wartości budowli, urządzeń, drzewostanu, plantacji kultur wieloletnich, zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych, a także wartości ograniczonych praw rzeczowych (zadanie nr 5),
 - 6) ustalenie wartości nieruchomości zabudowanej na potrzeby postępowania dotyczącego zwrotu nieruchomości (zadanie nr 6),
 - 7) określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (zadanie nr 7),
 - 8) ustalenie wysokości odszkodowań za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) (zadanie nr 8),
2. Operaty szacunkowe powinny być sporządzone oddzielnie dla każdej nieruchomości w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 poz. 2109 ze zm.). Jeżeli nieruchomość obejmuje kilka działek ewidencyjnych w operacie szacunkowym należy podać wartość każdej z działek oddzielnie.
3. Operaty należy sporządzić w dwóch egzemplarzach, które winny być złożone w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lesznie – Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami al. Jana Pawła II 23
4. Do operatu szacunkowego należy dołączyć kopię zawiadomienia strony postępowania lub trwałego zarządcy o terminie oględzin nieruchomości (z 7-dniowym wyprzedzeniem), protokół oględzin, dokumentację fotograficzną, protokół badania księgi wieczystej lub wydruk z elektronicznej bazy ksiąg wieczystych, informację z rejestru gruntów oraz inne istotne dokumenty wykorzystywane przy jego sporządzaniu.
5. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych, bez dodatkowego wynagrodzenia także po okresie obowiązywania umowy.
6. Wykonawca w zakresie sporządzonych operatów szacunkowych zobowiązany jest na pisemny wniosek Zamawiającego, także po okresie obowiązywania umowy, do uczestnictwa, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej przez Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych.
7. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania kserokopii operatów szacunkowych.
8. Niezbędne do wykonania umowy materiały dostarczy Wykonawca we własnym zakresie, co zostało uwzględnione w cenie.

9. Przy realizacji zadania nr 6 operaty szacunkowe powinny zostać sporządzone według stanu nieruchomości z dnia wywłaszczenia i cen na dzień wyceny oraz stanu nieruchomości z dnia zwrotu i cen na dzień wyceny w uwzględnieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.). Wykonawca, poza określeniem aktualnej wartości nieruchomości, powinien określić czy wartość zwracanej nieruchomości uległa zmianie stosownie do art. 140 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
10. W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie także, bez dodatkowego wynagrodzenia:
 - 1) na żądanie Zamawiającego dokonać, w terminie 14 dni kalendarzowych od daty jego otrzymania, niezbędnych zmian, poprawek oraz udzielić stronom pisemnych wyjaśnień dotyczących operatów,
 - 2) na żądanie Zamawiającego dokonać, w terminie 14 dni kalendarzowych od daty jego otrzymania, aktualizacji operatu. Żądanie powyższe Zamawiający może zgłosić w ciągu 2 lat od dnia odbioru operatu, który miałby podlegać aktualizacji w tym także po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu umowy,
 - 3) każdorazowo stawiania się na wezwanie organów odwoławczych.

§ 2.

Niniejsza umowa zawierana jest na rok budżetowy 2017.

§ 3.

1. Zamawiający określi każdorazowo termin realizacji zamówienia w zależności od zakresu zlecanego zamówienia. Termin nie może być krótszy niż 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zlecenia.
2. Termin realizacji zamówień i końcowych rozliczeń nie może przekroczyć 18 grudnia 2017 r.

§ 4.

1. Podstawą do wykonania każdej wyceny przez Wykonawcę będzie zlecenie otrzymane od Zamawiającego (Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami).
2. Zamawiający w miarę bieżących potrzeb będzie zawiadamiał Wykonawcę telefonicznie lub drogą mailową o konieczności sporządzenia wycen. Pismo określające ilość wycen wartości nieruchomości, ich zakres przedmiotowy oraz termin ich sporządzenia Zamawiający przekaże Wykonawcy osobiście w siedzibie Zamawiającego, za pośrednictwem poczty mailowej lub za pośrednictwem faksu. Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego potwierdzenia przyjęcia do wykonania zamówionych wycen niezwłocznie po otrzymaniu pisma określającego zakres zleconych wycen.

§ 5.

1. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za wykonanie czynności określonych w § 1 ust. 1 według faktycznej ilości wykonanych wycen według następujących cen jednostkowych:
 - 1) pkt 1 niniejszej umowy (zadanie nr 1) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 2) pkt 2 niniejszej umowy (zadanie nr 2) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 3) pkt 3 niniejszej umowy (zadanie nr 3) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 4) pkt 4 niniejszej umowy (zadanie nr 4) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 5) pkt 5 niniejszej umowy (zadanie nr 5) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 6) pkt 6 niniejszej umowy (zadanie nr 6) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 7) pkt 7 niniejszej umowy (zadanie nr 7) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł),
 - 8) pkt 8 niniejszej umowy (zadanie nr 8) ustalone zostało na kwotę zł brutto (słownie: zł).
2. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy ustalone zostało w oparciu o ofertę złożoną Złożona przez Wykonawcę oferta jest integralną częścią umowy.
3. Ceny jednostkowe, o których mowa w ust. 1 zawierają wszystkie koszty związane z realizacją usługi, w szczególności koszty dokumentów geodezyjnych i innych niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy a także podatek VAT.
4. Nie przewiduje się możliwości wzrostu cen przedstawionych w ofercie, jak również możliwości zmiany składników cenotwórczych.
5. Wynagrodzenie wypłacane będzie Wykonawcy etapami, każdorazowo po wykonaniu usługi określonej przez Zamawiającego.

§ 6.

1. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem bankowym na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury przez Zamawiającego.
2. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru operatów szacunkowych bez uwag, po przeprowadzeniu procedury, o której mowa w § 8.
3. Dane do wystawienia faktury: Powiat Leszczyński, Pl. Kościuszki 4 B, 64-100 Leszno, NIP: 697-229-47-65.
4. Datą spełnienia świadczenia jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. W przypadku otrzymania faktury nieprawidłowej albo niezgodnej z umową Zamawiającemu przysługuje prawo odmowy jej zapłaty. Zamawiający odesła taką fakturę Wykonawcy.
6. W przypadku, gdy po dokonaniu zapłaty wynagrodzenia, operat zostanie oceniony negatywnie przez Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, Wykonawca dokona zwrotu otrzymanego wynagrodzenia.

§ 7.

Zamawiający ma prawo kontroli wykonania przedmiotu umowy na każdym etapie jego wykonywania.

§ 8.

1. Po dostarczeniu przedmiotu umowy, Zamawiający w terminie 10 dni roboczych sprawdzi czy przedmiot umowy został wykonany bez wad.
2. Po terminie określonym w ust. 1 przedmiot umowy może zostać przekazany do weryfikacji przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. W przypadku negatywnej weryfikacji operatu przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej, Wykonawca ponosi koszty weryfikacji.

§ 9.

Wykonawca jest zobowiązany w terminie określonym w zleceniu przedstawić Zamawiającemu kompletne opracowanie zgodne z warunkami określonymi w niniejszej umowie. Przedłożony operat szacunkowy winien być kompletny z punktu widzenia celu, jakemu ma służyć.

§ 10.

1. Jeżeli przedmiot umowy będzie miał wady Zamawiający prześle Wykonawcy operat do poprawy. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad w terminie 14 dni kalendarzowych od daty jego otrzymania. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zamawiający ma prawo według swego uznania naliczyć karę umowną za opóźnienie w wysokości 0,5% ceny za przedmiot umowy (za dane zadanie) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia albo odstąpić od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu albo powierzyć wykonanie operatu innej osobie na koszt Wykonawcy.
2. Strony ustalają pełną odpowiedzialność Wykonawcy za wady przedmiotu umowy ujawnione po odbiorze przedmiotu umowy.

§ 11.

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

§ 12.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku:
 - 1) jeśli Zamawiający albo Wykonawca odstąpi od niniejszej umowy w całości lub części z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 20 % wartości brutto przedmiotu umowy, należnej za to zadanie, którego odstąpienie dotyczy,
 - 2) opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy 0,5% wartości zlecenia za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, liczony od terminu realizacji zamówienia określonego w zleceniu, z zastrzeżeniem, że kara za opóźnienie naliczana będzie nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2017 r. W przypadku, gdy Wykonawca nie wykona przedmiotu umowy lub nie usunie wad albo nie wprowadzi istotnych poprawek do dnia 31 grudnia 2017 r., Zamawiający może zlecić wykonanie umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę. Za wykonanie przedmiotu umowy uważa się dostarczenie Zamawiającemu kompletnego opracowania bez wad.
 - 3) opóźnienia w dostarczeniu aktualizacji operatu, o której mowa w § 1 ust. 10 pkt. 2 lub opóźnień w przedłożeniu wyjaśnień, o których mowa w § 1 ust. 10 pkt. 1 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wartości zlecenia, którego aneks, aktualizacja lub wyjaśnienia dotyczą, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, liczony od terminu upływu 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Wykonawcę żądania sporządzenia aneksu, aktualizacji lub dokonania pisemnych wyjaśnień
 - 4) w przypadku opóźnień w wykonaniu przedmiotu umowy większych niż 14 dni kalendarzowych, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. Wykonawca w tym przypadku zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20 % wartości umowy.
 - 5) w przypadku bezskutecznego upływu 14 dni kalendarzowych na usunięcie wad przedmiotu umowy lub wprowadzenie istotnych poprawek, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. Wykonawca w tym przypadku zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20 % wartości umowy
 - 6) Wykonawca oświadcza, że został poinformowany, że wynagrodzenie za przedmiot umowy jest dotacją Wojewody Wielkopolskiego, która w niewykorzystanej wysokości podlega zwrotowi w dniu 31 grudnia 2017r. Wobec powyższego Wykonawca zgadza się, że za przedmiot umowy oddany po dniu 31 grudnia 2017r. nie otrzyma wynagrodzenia
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w razie nieuzasadnionego odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, 20% ceny brutto za przedmiot umowy, należnej za to zadanie, którego odstąpienie dotyczy, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1.
3. Kary, o których mowa w ust. 1 Wykonawca zapłaci na wskazany przez Zamawiającego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Zamawiającego zapłaty takiej kary umownej.

4. Kary, o których mowa w ust. 2 Zamawiający zapłaci na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Wykonawcy zapłaty takiej kary umownej.
5. Niezależnie od w/w kar Zamawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania do wysokości faktycznie poniesionej straty w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zamówienia.
6. Naliczenie kar umownych z poszczególnych tytułów wskazanych w niniejszym paragrafie jest niezależne od siebie. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kwot kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14.

Spory, jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§ 15.

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Zakazana jest zmiana postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Dopuszcza się zmiany terminu realizacji przedmiotu zamówienia w przypadku działania siły wyższej, uniemożliwiającej wykonanie umowy w terminie.
4. Zmiany terminu realizacji przedmiotu zamówienia dopuszczalne są na okres niezbędny do usunięcia skutków działania siły wyższej.

§ 16.

Załącznikiem do umowy jest oferta Wykonawcy.

§ 17.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Zamawiający

Wykonawca

Naczelnik Wydziału

Małgorzata Łukaszevska

RADA PRAWNY

Agnieszka Kozłowska
(PE 2510)