

Umowa nr

zawarta w dniu w Wałbrzychu pomiędzy:

Gminą Wałbrzych z siedzibą w Wałbrzychu, Plac Magistracki 1, zwaną dalej **Zamawiającym**, reprezentowaną przez:

Romana Szełemeja – Prezydenta Miasta Wałbrzycha

a.....
zwanym(a) dalej **Wykonawcą**, reprezentowanym(a) przez:

.....

Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego (nr postępowania)
zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 roku poz. 1986 z późn. zm.).

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania na każdorazowe zlecenie:

- operatów szacunkowych,
- inwentaryzacji szkicowych budynków,
- dokumentacji niezbędnej do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu,

zwanym(a) dalej przedmiotem umowy.

2. W przypadku wątpliwości interpretacyjnych, co do rodzaju i zakresu prac określonych w umowie oraz zakresu praw i obowiązków Zamawiającego i Wykonawcy, będzie obowiązywać następująca kolejność ważności dokumentów:

- 1) umowa,
- 2) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia,
- 3) Oferta Wykonawcy.

§ 2

W wyniku realizacji przedmiotu umowy Wykonawca powinien przekazać Zamawiającemu:

- 1) operat szacunkowy zgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) oraz Standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- 2) dokumentację fotograficzną (nie dotyczy wycen lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców),
- 3) szkic lokalu mieszkalnego/użytkowego na rzucie kondygnacji budynku, zawierający elementy niezbędne do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu,
- 4) protokół oględzin nieruchomości podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego,

- 5) inwentaryzację szkicową budynku wraz z zestawieniem powierzchni i udziałów poszczególnych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych w nieruchomości wspólnej, zestawieniem powierzchni pomieszczeń będących częścią wspólną nieruchomości, podpisaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 3

1. Wykonawca wykonuje przedmiot umowy na podstawie zlecenia podpisanego przez Kierownika Biura Infrastruktury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu lub osobę go zastępującą zawierającego wykazy nieruchomości przeznaczonych do wyceny, inwentaryzacji szkicowych budynków, dokumentacji niezbędnej do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, które będą sukcesywnie przekazywane Wykonawcy do realizacji.
2. Wykonawca zobowiązany jest odebrać wystawione zlecenie w terminie 3 dni od zawiadomienia go drogą telefoniczną lub elektroniczną o wystawieniu zlecenia. Jeśli w tym terminie Wykonawca nie zgłosi się po odbiór zlecenia, zlecenie uznaje się za dostarczone, po wysłaniu go następnego dnia do Wykonawcy drogą elektroniczną.
3. Przedłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy określonego w zleceniu, w uzasadnionych przypadkach (niezależnych od Wykonawcy) wymaga pisemnej zgody Kierownika Biura Infrastruktury i Nieruchomości lub osoby go zastępującej. Wystąpienie o przedłużenie terminu wykonania zlecenia winno nastąpić przed upływem terminu jego wykonania.
4. Wykonawca zobowiązany jest w terminie do 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Zamawiającego, w ramach wynagrodzenia ustalonego w § 10 ust. 1 Umowy, do sporządzenia nowego operatu szacunkowego dotyczącego wycenianej przez niego nieruchomości w przypadku stwierdzenia, że wartość nieruchomości przedstawiona w operacie szacunkowym uległa zmianie przed upływem okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).

§ 4

1. Wykonawca zobowiązany jest do udzielania pisemnych wyjaśnień na żądanie Zamawiającego w zakresie sporządzonego przedmiotu umowy, w terminie 10 dni od daty doręczenia pisemnego żądania, bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Wykonawca zobowiązany jest stawiać się na wyznaczone terminy posiedzeń w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Wałbrzychu oraz w sądach powszechnych jak również narad, rozpraw administracyjnych z udziałem stron postępowania, w sprawach których dotyczy operat szacunkowy, bez dodatkowego wynagrodzenia, przy czym Zamawiający zobowiązany jest do poinformowania Wykonawcy o wyznaczonych terminach, co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem.

§ 5

1. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy będzie wykonywany przez osoby posiadające uprawnienia do jego wykonywania.
2. Wykonawca oświadcza, że operaty szacunkowe wykonywane będą przez co najmniej 8 rzeczoznawców majątkowych:

- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,
- Panią/Pana.....posiadającą/cego uprawnienia nr,

§ 6

1. Wykonawca dostarczy do Biura Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, ul. Sienkiewicza 6-8, 58-300 Wałbrzych, wraz z protokołami przekazania:
 - 1) operat szacunkowy – 1 egz.,
 - 2) inwentaryzację szkicową budynku – 2 egz.,
 - 3) dokumentację niezbędną do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu – 3 egz.
2. Wykonawca jest obowiązany uzyskać we własnym zakresie wszystkie informacje i inne materiały niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.
3. Wszystkie koszty uzyskania niezbędnych materiałów do wykonania przedmiotu umowy zostały w kalkulowane w podaną w Ofercie Wykonawcy cenę usług.

§ 7

Przedmiot umowy będzie realizowany od dnia zawarcia umowy do dnia 15 grudnia 2019 roku lub do wyczerpania środków na realizację niniejszej umowy.

§ 8

1. Termin wykonania zleceń, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy określa się:
 - 1) do 14 dni od daty otrzymania zlecenia,
 - 2) do 30 dni od daty otrzymania zlecenia w przypadku gdy zlecenie zawiera więcej niż 75 pozycji.
2. Odbiór wykonanego przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu odbioru spisane go w obecności przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia przedmiotu umowy.
3. Do odbioru przedmiotu umowy Zamawiający upoważnia Kierownika Biura Infrastruktury i Nieruchomości lub osobę go zastępującą.
4. Za wykonanie przedmiotu umowy strony uważają odbiór dokumentów bez wad i błędów.

§ 9

Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Prezydenta Miasta Wałbrzycha.

§ 10

1. Strony zgodnie ustalają, że wysokość wynagrodzenia za usługi składające się na przedmiot umowy będzie następująca:

Lp.	Rodzaj usługi	Przewidywana ilość usług	Cena netto (bez VAT) za jedną usługę (w PLN)	Cena netto za ilość usług określoną w kol. nr 2 (kol. 2 x kol. 3) (w PLN)	Stawka VAT (%)	Cena brutto (z VAT) liczona od kwoty określonej w kol. nr 4 (w PLN)
	1	2	3	4	5	6
1	wycena lokalu mieszkalnego	350				
2	dokumentacja niezbędna do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu	505				
3	wycena domu jednorodzinnego	2				
4	wycena lokalu użytkowego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej do 150 m ²	40				
5	wycena garażu, pomieszczenia magazynowego, pomieszczenia gospodarczego, stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe	15				
6	wycena nieruchomości zabudowanej garażem	10				
7	wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej od 151 m ² do 500 m ²	8				
8	wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej powyżej 500 m ²	8				
9	inwentaryzacja szkicowa budynku (należy podać cenę jednostkową za 1 lokal)	100				
10	wycena nieruchomości dla celu ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność lub ceny sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu	25				
11	wycena nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu	140				
12	wycena nieruchomości niezabudowanej w celu sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej	10				
13	wycena nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży w trybie określonym w art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami	10				
14	wycena nieruchomości gruntowej dla celów naliczenia opłaty adiacenckiej	20				
15	wycena nieruchomości zabudowanej dla celu ustalenia opłaty z tytułu oddania w trwałą zarząd	5				
16	wycena nieruchomości gruntowej dla celu ustalenia opłaty z tytułu oddania w trwałą zarząd	5				

17	wycena nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży, zamiany, wniesienia aportem, nabycia na rzecz Gminy, Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, prawnej lub innej jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej	70				
18	wycena określająca wartość służebności przesyłu, a w szczególności: a) obniżenie wartości z tytułu możliwości z niej korzystania, którego ekwiwalentem jest wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę, w czasie eksploatacji urządzeń, b) obniżenie wartości nieruchomości z tytułu posadowienia urządzeń na nieruchomościach	50				
19	wycena nieruchomości (z ewentualnymi nasadzeniami) - w celu realizacji roszczenia o wykup nieruchomości przewidzianego w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych	5				
20	wycena wartości nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie przedmiotu objętego umową dzierżawy dokonanych za zgodą Gminy Wałbrzych	5				
21	wycena wartości nakładów w celu ustalenia wysokości odszkodowania za składniki majątkowe - urządzenia i nasadzenia stanowiące własność Polskiego Związku Działkowców lub działkowców	2				

2. Strony zgodnie ustalają, że Wykonawcy zgodnie ze złożoną ofertą Wykonawcy, przysługuje za realizację przedmiotu umowy wynagrodzenie nie wyższe niż netto + podatek VAT, razem zł (słownie:) brutto.
3. Ostateczne wynagrodzenie wynikać będzie z ilości wykonanych i odebranych dokumentów będących przedmiotem umowy, w okresie trwania umowy i ustalone zostanie na podstawie cen jednostkowych określonych w Ofercie Wykonawcy.
4. Strony zastrzegają sobie możliwość zmniejszenia ilości dokumentów będących przedmiotem umowy, w zależności od bieżących potrzeb Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. Strony zgodnie ustalają, że ceny usług określone w ust. 1, dotyczące realizacji przedmiotu umowy, są niezmiennie w okresie trwania umowy.
6. Zlecenie przez Zamawiającego wykonania dokumentów będących przedmiotem umowy, w liczbie nie powodującej osiągnięcia w całości wartości wynagrodzenia określonego w ust. 2, nie uprawnia Wykonawcy do żądania zamówień uzupełniających lub wypłacenia całości wynagrodzenia określonego w ust. 2.

7. Rozliczanie każdorazowego zlecenia dokonywane będzie fakturami VAT/rachunkami wystawionymi na Gminę Wałbrzych, 58-300 Wałbrzych Plac Magistracki 1 i przedłożonymi w terminie do 7 dni od daty podpisania protokołu odbioru dokumentów będących przedmiotem umowy.
8. Faktura VAT/rachunek wraz z podpisanym protokołem odbioru dokumentów będących przedmiotem umowy powinny być dostarczane do Biura Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, ul. Sienkiewicza 6-8, 58-300 Wałbrzych.
9. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego wskazany na wystawionych fakturach jest numerem właściwym dla dokonania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności (split payment), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 62) wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 i 2491).
10. Wynagrodzenie płatne będzie każdorazowo:
 - 1) w terminie 30 dni ze środków budżetu Miasta Wałbrzycha,
 - 2) w terminie 14 dni od daty wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Miasta Wałbrzycha z przyznanej dotacji na rok 2018 przez Dolnośląski Urząd Wojewódzki, na podstawie faktury VAT/rachunku oraz protokołu odbioru przedmiotu umowy, o którym mowa w § 8 ust. 2, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
11. Wykonawca *jest/nie* jest podatnikiem podatku VAT, posiada numer:
 - NIP
 - REGON
12. Gmina Wałbrzych jest podatnikiem podatku VAT, posiada numer:
 - NIP 886-25-84-003,
 - REGON 000579595.

§ 11

1. W razie stwierdzenia wad lub błędów w dostarczonym przedmiocie umowy Wykonawca usunie je zgodnie ze zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami, w wyznaczonym terminie, nie dłuższym jednak niż 7 dni, od dnia ich pisemnego zgłoszenia, na własny koszt.
2. Wykonawca zobowiązany jest do osobistego stawiennictwa na każde wezwanie Zamawiającego w Biurze Infrastruktury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych, nie rzadziej niż raz w tygodniu w godzinach pracy Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, w celu omówienia zleceń oraz konsultacji z pracownikami Biura Infrastruktury i Nieruchomości.
3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli Wykonawca nie usunął wskazanych przez Zamawiającego wad i błędów (w tym odmówił ich usunięcia) lub dokona tych poprawek błędnie i przedmiot umowy nadal będzie wadliwy, Zamawiający naliczy kary umowne zgodnie z § 12 ust.1. Zamawiający może także zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości

dostarczonych przez Wykonawcę operatów. O fakcie tym Wykonawca zostanie powiadomiony pisemnie.

4. W razie stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nieprawidłowości w dostarczonych przez Wykonawcę operatach szacunkowych, koszty tej opinii ponosi Wykonawca. W takim wypadku wystawiona przez Zamawiającego nota obciążeniowa opiewa na koszty wykonania opinii oraz wysokość wynagrodzenia Wykonawcy za operaty szacunkowe przekazane do zaopiniowania.

§ 12

1. Strony ustalają kary umowne przysługujące Zamawiającemu w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) za opóźnienie w wykonaniu dokumentu lub dokumentów będących przedmiotem umowy w wysokości 3 % wynagrodzenia netto za daną usługę, wynikającego z oferty Wykonawcy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wad lub błędów stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 10 % wynagrodzenia netto za daną usługę, wynikającego z oferty Wykonawcy, za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad lub błędów,
 - 3) za każdorazowe naruszenie zobowiązań Wykonawcy wynikających z § 4 ust. 1 i 2 w wysokości 500,00 zł,
 - 4) za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 75 000,00 zł.
 - 5) w przypadku niedopełnienia obowiązku aktualizacji operatu lub sporządzenia nowego operatu, gdy potwierdzenie operatu szacunkowego nie będzie możliwe w zadeklarowanym okresie, na Wykonawcę może zostać każdorazowo nałożona kara w wysokości 500,00 zł albo Zamawiający zleci wykonanie ponownej wyceny innemu rzeczoznawcy majątkowemu. Wykonawca zobowiązany będzie zwrócić wypłacone wynagrodzenie za przedmiotowy operat oraz koszty dodatkowej wyceny, które zmuszony będzie ponieść Zamawiający.
2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych, o których mowa w ust. 1, z wynagrodzenia Wykonawcy.
3. W przypadku, gdy wysokość kary umownej przewyższa kwotę wynikającą z faktury VAT/rachunku Biuro Infrastruktury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu wystawi notę obciążeniową, której wysokość Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni wpłacić na rachunek bankowy Gminy Wałbrzych.

§ 13

Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku gdy:

- 1) Wykonawca utracił prawo do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- 2) wystąpią inne okoliczności, nie dające się przewidzieć w dniu zawarcia umowy (np. choroba Wykonawcy i inne zdarzenia losowe), które uniemożliwiają Wykonawcy realizację niniejszej umowy przez okres powyżej 30 dni kalendarzowych,

- 3) Wykonawca dwukrotnie nie odbierze zlecenia w wyznaczonym terminie, po wezwaniu telefonicznym na podany w umowie numer telefonu lub wezwaniu mailowym na podany w umowie adres mailowy,
- 4) Wykonawca naruszać będzie ciężące na nim obowiązki wynikające z aktów prawnych lub niniejszej umowy, a w szczególności gdy opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy wyniesie więcej niż 30 dni od terminu wskazanego w zleceniu.

§ 14

1. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy jest Kierownik Biura Infrastruktury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu lub osoba go zastępująca.
2. Do stałego kontaktu z Zamawiającym, Wykonawca wskazuje:
 - adres korespondencyjny:,
 - tel:,
 - fax:,
 - adres e-mailowy
3. Osobą odpowiedzialną za rozliczenie finansowe umowy jest Grzegorz Szkodziński – główny specjalista w Biurze Infrastruktury i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu lub osoba go zastępująca.

§ 15

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).

§ 16

1. Wprowadzenie zmian do umowy wymaga sporządzenia pod rygorem nieważności pisemnego aneksu z zastrzeżeniem art. 144 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Istotne zmiany treści umowy mogą wynikać z następujących okoliczności:
 - 1) w sytuacji wyrażenia przez Zamawiającego zgody na przedłużenie terminu wykonania zlecenia na skutek zaistnienia okoliczności niezawinionych przez Wykonawcę,
 - 2) w przypadku zmiany osób/osoby wykazanych w § 5 ust. 2
3. Zmiany treści umowy dopuszczone w ust. 2 nie mogą prowadzić do zwiększenia wynagrodzenia określonego w § 10 ust. 1 i 2 umowy.

§ 17

Spory, jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 18

Postanowienia dodatkowe:

e

1. Wykonawca zobowiązany jest w terminie do 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Zamawiającego, w ramach wynagrodzenia ustalonego w § 10 ust. 1 Umowy, do umieszczania stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, potwierdzającej jego aktualność, w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, że po okresie miesięcy od daty jego sporządzenia, wartości przedstawione w operacie szacunkowym nie uległy zmianie (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).
2. W przypadku, gdy w okresie wskazanym w ust. 1, potwierdzenie operatu szacunkowego nie będzie możliwe oraz gdy będzie zachodzić konieczność dalszego wykorzystania operatu Wykonawca sporządzi nowy operat.
3. Ponowna wycena nieruchomości będzie dokonana w ciągu 14 dni od daty otrzymania zlecenia bez dodatkowego wynagrodzenia. Takiej aktualizacji podlegać będzie nie więcej niż 10 % zamawianych operatów.

§ 19

Integralną część niniejszej Umowy stanowią:

- 1) Opis przedmiotu zamówienia – załącznik nr 1,
- 2) Oferta Wykonawcy – załącznik nr 2,
- 3) Wzór załącznika zlecenia – załącznik nr 3.

§ 20

Niniejsza Umowa została spisana w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z czego po obustronnym podpisaniu otrzymują:

1. Oryginał - Biuro Finansowe
2. Oryginał - Referat Zamówień Publicznych
3. Oryginał - Biuro Infrastruktury i Nieruchomości
4. Oryginał – Wykonawca
5. Oryginał – Biuro Rozliczeń Podatku VAT, Rejestru Umów

Zamawiający

Wykonawca



Infrastruktury i Nieruchomości
KIEROWNIK
SKARBNIK
Aleksandra Winia
Ewa Ktusek
MIASTO WALBRZYCHA


RADCA PRAWNY
Jolanta Szewczyk
WB-2668

