

PROJEKT

Umowa Nr

zawarta dnia 2013 r. w Cieszynie pomiędzy:

Gminą Cieszyn reprezentowaną przez,
NIP 548-24-04-950, zwaną dalej „Zamawiającym”
a

adres.....

zwanym dalej „Wykonawcą” reprezentowanym przez

..... –

W wyniku przetargu przeprowadzanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907) oraz aktów wykonawczych do tej ustawy, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1 [Przedmiot umowy]

1. Zamawiający powierza wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać następującą usługę:
(na każde zadanie zostanie sporządzona odrębna umowa):

Zadanie nr 1 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych lub opinii w sprawie wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem”.

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu 27 operatów szacunkowych (w przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem) lub opinii (w przypadku stwierdzenia braku wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem) na potrzeby postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej.

Zadanie nr 2 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu wycen na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 206 działek, w tym:

- 95 działek położonych w obrębie osiedli budownictwa wielorodzinnego (tereny zabudowane i niezabudowane będące w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych – właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych),
- 81 działek zabudowanych budynkami komunalnymi, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- 30 działek niezabudowanych i zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych.

Zadanie nr 3 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości oraz opinii o wysokości współczynnika korygującego”

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu:

- 4 operatów szacunkowych określających wartość rynkową lokali mieszkalnych sprzedawanych na rzecz ich najemców z wyodrębnieniem wartości lokalu, wartości udziału w gruncie oraz wartości lokalu bez udziału w gruncie,
- 12 operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości niezabudowanych – łącznie 13 działek ewidencyjnych,
- 2 operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości zabudowanych - 2 działki ewidencyjne zabudowane budynkami stacji trafo,
- 2 opinii o wysokości współczynnika korygującego Wk, na potrzeby ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 1 operat szacunkowy określający wartość prawa własności oraz wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

W przypadku braku wiarygodnych dokumentów odnośnie powierzchni budynków i budowli Wykonawca zobowiązany jest do ich zwymiarowania.

Zadanie nr 4 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych określających wysokość opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości”

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu 5 operatów szacunkowych określających wysokość opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (różnica pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego), na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych. Wycena winna zawierać wyszczególnienie wartości prawa własności, wartości prawa użytkowania wieczystego oraz różnicy między tymi wartościami, a w przypadku współużytkowania wieczystego także zindywidualizowanie tych wartości zgodnie z istniejącymi udziałami w nieruchomości wspólnej.

2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu niniejszej umowy zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, przy zachowaniu zasady bezstronności przy szacowaniu wartości.

3. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia operatów szacunkowych lub opinii w 1 egzemplarzu papierowym oraz 1 pliku elektronicznym w formacie „doc”, „odt” lub „pdf”, oddzielnie dla każdej z nieruchomości (dotyczy także dla mających powstać nieruchomości lokalowych), *w stosunku do zadań nr 1, 3 i 4, a dla zadania nr 2 dopuszcza się możliwość wykonania zbiorczego opracowania dla nieruchomości podobnych lecz pod warunkiem sporządzenia odrębnych wyciągów dla każdej z nieruchomości.*

4. Do sporządzonego operatu szacunkowego Wykonawca dołączy:

- 1) odpis z księgi wieczystej lub protokół z badania z księgi wieczystej (1 oryginał),
- 2) mapę ewidencyjną potwierdzoną przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (1 oryginał),
- 3) wypis z rejestru gruntów potwierdzony przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (1 oryginał),
- 4) dokumentację fotograficzną przedmiotu wyceny,
- 5) protokół z oględzin nieruchomości,
- 6) inne dokumenty wymagane prawem.

Wykonawca zobowiązany jest do skompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do wykonania przedmiotu umowy.

5. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia, stosownie do art. 158 i 175

ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

6. Wykonawca jest zobowiązany w wymaganych przypadkach sporządzić nieodpłatnie aktualizację bądź potwierdzić aktualność wykonanych operatów szacunkowych, w okresie dwóch lat licząc od daty sporządzenia operatów szacunkowych oraz przy 14-sto dniowym terminie wykonania czynności licząc od dnia otrzymania pisemnej prośby o aktualizację lub potwierdzenie aktualności operatu.

7. Wykonawca przedmiot umowy realizował będzie za pomocą własnych środków transportu, narzędzi oraz innych materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, za które nie będzie przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie.

8. Wykonawca jest zobowiązany do uczestnictwa w prowadzonych postępowaniach administracyjnych - także odwoławczych, sądowych i innych, związanych ze sporządzoną wyceną i funkcjonowaniem operatu szacunkowego lub opinii jako dowodu w sprawie. Za powyższe uczestnictwo nie będzie przysługiwać mu dodatkowe wynagrodzenie.

9. W przypadku stwierdzenia przez organ prowadzący postępowanie, sąd lub organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych istotnych wad operatu szacunkowego, Wykonawca będzie zobowiązany do usunięcia tych wad poprzez ponowne sporządzenie operatu szacunkowego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do usunięcia wskazanych wad. Za wykonanie powyższej czynności nie będzie przysługiwać mu dodatkowe wynagrodzenie.

10. W ramach wynagrodzenia o którym mowa w § 3 Wykonawca zobowiązuje się do udzielenia pisemnych wyjaśnień oraz uzupełnień w przedmiocie umowy.

11. Wykonawca dołączy do operatów szacunkowych dokumenty, o których mowa w SIWZ oraz przepisach, o których mowa w ust. 9 oraz oświadczenie, że są one wykonane zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi i że zostały wykonane w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

12. Strony zobowiązują się do współpracy przy realizacji Umowy oraz do niepodejmowania żadnych działań utrudniających lub uniemożliwiających wykonanie Umowy, w tym zobowiązują się udzielać sobie wzajemnie informacji w zakresie niezbędnym do wykonania Umowy. W sytuacjach wymagających wyjaśnienia w trakcie realizacji zamówienia Wykonawca winien uzgodnić je z Zamawiającym w formie pisemnej.

§ 2 **[Termin]**

Termin wykonania przedmiotu umowy wynosi (na każde zadanie zostanie sporządzona odrębna umowa):

Zadanie nr 1 - 28 dni od dnia podpisania umowy,

Zadanie nr 2 - 40 dni od dnia podpisania umowy,

Zadanie nr 3 - 21 dni od dnia podpisania umowy,

Zadanie nr 4 - 14 dni od dnia podpisania umowy.

§ 3 **[Wynagrodzenie]**

1. Wykonawca za wykonanie przedmiotu umowy otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie, na podstawie wystawionej faktury VAT lub rachunku w wysokości zł brutto (słownie:).

2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po przyjęciu przedmiotu umowy bez zastrzeżeń przez osobę upoważnioną przez Zamawiającego.

3. Zamawiający nie jest zobowiązany, obok wynagrodzenia, do zapłaty Wykonawcy jakichkolwiek innych należności, w tym kosztów dojazdu (powrotu).

§ 4 **[Płatności]**

1. Należność za wykonany przedmiot umowy nastąpi po dokonanych odbiorze przez Zamawiającego i zostanie uregulowana w terminie 21 dni, licząc od daty doręczenia faktury VAT lub rachunku Zamawiającemu, na rachunek wskazany przez Wykonawcę.
2. Podstawą wystawienia faktury lub rachunku jest protokół odbioru, o którym mowa w § 5 Umowy.
3. Fakturę lub rachunek za wykonanie przedmiotu umowy należy wystawić na: Urząd Miejski w Cieszynie, Rynek 1, 43-400 Cieszyn, NIP 548-00-18-504.
4. Za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
5. Wykonawca ma prawo wystawić fakturę VAT lub rachunek bez podpisu Zamawiającego.

§ 5

[Odbiór przedmiotu umowy]

1. Przyjęcie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez przedstawiciela Zamawiającego oraz przez Wykonawcę, który będzie stanowił podstawą wystawienia faktury lub rachunku.
2. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania przedmiotu umowy wolnego od wad fizycznych i prawnych.
3. Koszty wykonania i przekazania przedmiotu umowy, w tym ewentualne koszty transportu ponosi Wykonawca.

§ 6

[Aktualizacja przedmiotu umowy]

1. W przypadku konieczności potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego w okresie 2 lat od daty jego sporządzenia, Wykonawca zobowiązuje się do umieszczenia stosownej klauzuli.
2. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego będzie dokonane w ciągu 14 dni od dnia otrzymania pisemnej prośby o aktualizację lub potwierdzenie aktualności operatu.

§ 7

[Odpowiedzialność]

1. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu karę w wysokości 20% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 3 ust. 1 w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca.
2. Każdorazowe opóźnienie powstałe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, spowoduje naliczenie kar umownych w wysokości 3% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień kalendarzowy opóźnienia, nie więcej niż 30% wartości tego wynagrodzenia. W przypadku kary równej 30% wartości w/w wynagrodzenia Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy i z naliczeniem kary, o której mowa w ust. 1.
3. Wykonawca wyraża zgodę na bezpośrednie potrącanie kar umownych z wynagrodzenia brutto wskazanego w § 3 ust. 1.
4. Wykonawca jest zobowiązany informować niezwłocznie Zamawiającego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na niedotrzymanie przez niego określonych w Umowie terminów przekazania przedmiotu umowy.
5. Zamawiający dopuszcza możliwość przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy ale tylko z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy. Uzyskanie zgody Zamawiającej wymaga złożenia przed terminem wykonania zlecenia lub prac, pisemnego wniosku Wykonawcy z uzasadnieniem.
6. Zamawiający dopuszcza możliwość prowadzenia korespondencji dotyczącej dodatkowych uzgodnień lub przesunięcia terminu wykonania zlecenia lub prac w drodze elektronicznej: e-mail: grunty@um.cieszyn.pl, fax: 33/47-94-303.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych

w przypadku gdy wysokość szkody poniesionej przez Zamawiającego przewyższy kary umowne.

§ 8 **[Postanowienia końcowe]**

Osobą odpowiedzialną za realizację przedmiotu umowy ze strony Zamawiającego oraz upoważnioną do podpisania protokołu odbioru operatów szacunkowych, udzielania wyjaśnień Wykonawcy realizującemu przedmiot zamówienia, jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Cieszynie.

§ 9

W razie wystąpienia 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, zgodnie z treścią przepisu art. 145 ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy, ustalonego na podstawie zatwierdzonego protokołu zaawansowania prac.

§ 10

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić tylko za zgodą obu Stron w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 12

Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzech dla Zamawiającego i jednym dla Wykonawcy.

Zamawiający

Wykonawca