GN.272…..2025

Wzór umowy

**Umowa Nr ……………../2025**

zawarta w dniu **……………..……. 2025 roku** w Wałczu pomiędzy:

**Gminą Miejską Wałcz** z siedzibą: 78-600 Wałcz, Plac Wolności 1, NIP **765-160-28-96** zwaną dalej „Zamawiającym”, reprezentowaną przez: **Burmistrza Miasta Wałcz – Macieja Żebrowskiego, przy kontrasygnacie : Skarbnika Miasta**

**Wałcz – Elżbiety Stanisławek.**

a

rzeczoznawcą majątkowym**…………………………..**, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą   
**………………………………** **z siedzibą:** **………………………………..**, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez …………………………., posiadającym uprawnienia nr ……., NIP ……….., REGON ……….., zwaną dalej „Wykonawcą”, **zwanymi łącznie dalej „Stronami”.**

Wykonawca, którego oferta została wybrana przez Zamawiającego z pominięciem stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1320 ze zmianami.)*, z uwagi na treść jej art. 2 ust. 1 pkt 1 (zamówienia do 130.000 zł), zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Zamawiającego usług określonych w niniejszej umowie.

**§ 1.**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Na podstawie Umowy Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania na rzecz Zamawiającego pisemnych opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych, wykorzystywanych w szczególności przy:
2. sprzedaży lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z udziałem w działce gruntu,
3. nabywaniu, zbywaniu, oddawaniu w trwały zarząd, przekazywaniu w aport nieruchomości gruntowych niezabudowanych (w tym również nieruchomości składających się z kilku działek jako jeden operat),
4. nabywaniu, zbywaniu, oddawaniu w trwały zarząd, przekazywaniu w aport nieruchomości zabudowanych (w tym również nieruchomości składających się z kilku działek jako jeden operat),
5. ustaleniu wartości prawa użytkowania wieczystego,
6. ustaleniu wartości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
7. ustaleniu opłaty adiacenckiej lub planistycznej,
8. ustaleniu wartości nieruchomości gruntowej wraz z określeniem wysokości opłaty za ustanowienie na nieruchomości odpłatnej służebności gruntowej lub przesyłu (jako opłata jednorazowa i roczna),
9. ustaleniu wartości nieruchomości gruntowej do celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.
10. Ustalenie wartości budynków i urządzeń wniesionych przez użytkownika wieczystego na skutek wygaśnięcia lub rozwiązania umowy użytkowania wieczystego
11. Operaty szacunkowe wykonywane będą zgodnie ze sztuką zawodową oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

**§ 2.**

**ZASADY WYKONYWANIA UMOWY**

1. Szczegółowy zakres prac zostanie każdorazowo określony w odrębnym piśmie zwanym dla potrzeb umowy „zleceniem” podpisanym przez Burmistrza z kontrasygnatą Skarbnika Miasta Wałcz lub osobę przez niego upoważnioną.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania operatów szacunkowych z należytą starannością ze szczególnym uwzględnieniem zawodowego charakteru wykonywanej działalności.
3. Wykonawca użyje do wykonania operatów szacunkowych własnych materiałów. Wykonawca poniesie wszelkie koszty niezbędne do wykonania operatów szacunkowych, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zamawiający zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia Wykonawcy w terminie uzgodnionym przez Strony przedmiotu wyceny w celu dokonania oględzin, obmiarów i szczegółowego zbadania nieruchomości oraz do nieodpłatnego udostępnienia Wykonawcy do wglądu lub skopiowania na koszt Wykonawcy wszelkich posiadanych dokumentów niezbędne do wykonania operatów szacunkowych.
5. **Operaty szacunkowe zostaną wykonane i dostarczone Zamawiającemu w terminie do 14 (czternastu) dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Wykonawcę zlecenia obejmującego wykonanie nie więcej niż   
   12 (dwunastu) operatów szacunkowych. W przypadku zlecenia obejmującego jednorazowo wykonanie więcej niż 12 (dwunastu) operatów szacunkowych, termin wykonania przedmiotu umowy zostanie wskazany przez Zamawiającego w porozumieniu z Wykonawcą, z uwzględnieniem czasu potrzebnego na należyte wykonanie umowy.**
6. Zamawiający w ciągu 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania operatów szacunkowych dokona ich oceny   
   i przekaże Wykonawcy ewentualne uwagi lub sugestie do operatów szacunkowych.
7. Wykonawca w terminie 14 dni od dnia otrzymania uwag lub sugestii do przedstawionych operatów szacunkowych od Zamawiającego dokona ich poprawy, ewentualnie zgłosi do nich pisemne wyjaśnienia.
8. **Operat musi zawierać dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości – min 2 zdjęcia, a w przypadku lokali mieszkalnych i użytkowych – min 4 zdjęcia.**
9. Sporządzone operaty, Wykonawca zobowiązany jest złożyć w biurze podawczym Urzędu Miasta Wałcz (kancelaria pokój nr 7) w terminach określonych w ust. 5 i 7.
10. Jeżeli operaty szacunkowe mają wady, Wykonawca usunie je w odpowiednim, wyznaczonym przez Zamawiającego terminie i na własny koszt.
11. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego zgodnie z ust. 10, Zamawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym. W takim przypadku Wykonawca nie będzie żądał odszkodowania.
12. Wykonawca ma obowiązek w wyniku odwołania się od poprawności wykonanych operatów szacunkowych do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej SKO), każdorazowo w terminie 3 dni od dnia otrzymania uwag, odnieść się do sporządzonego operatu w formie pisemnej.

**§ 3.**

**WYNAGRODZENIE WYKONAWCY**

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wyłącznie za należycie wykonane operaty szacunkowe sporządzone na zlecenie Zamawiającego. Podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę za wykonane operaty szacunkowe stanowić będzie data złożenia operatów w biurze podawczym Urzędu, o którym mowa w § 2 ust. 9.
2. Wynagrodzenie za wykonanie operatów szacunkowych w celu:
   1. **sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego** wraz z udziałem w działce gruntuwyniesie: ………. zł netto (słownie: …………………….. zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **…………….. zł brutto** (słownie: ……………..00 /100) za operat szacunkowy,
   2. **nabywania, zbywania, oddawania w trwały zarząd, przekazywania w aport nieruchomości gruntowej niezabudowanej** (w tym również nieruchomości składającej się z kilku działek jako jeden operat) wyniesie: ……….. zł netto (słownie: …………………..zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **……………….. zł brutto** (słownie:……zł 00/100) za operat szacunkowy,
   3. **nabywania, zbywania, oddawania w trwały zarząd, przekazywania w aport nieruchomości zabudowanej** (w tym również nieruchomości składającej się z kilku działek jako jeden operat) wyniesie: …………….. zł netto (słownie: …………………….. zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **……………. zł brutto** (słownie: …………00/100) za operat szacunkowy,
   4. **ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego** wyniesie: ………….. zł netto (słownie: …………………… zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **…… zł brutto** (słownie: …………………..00/100) za operat szacunkowy,
   5. **ustalenia wartości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wyniesie:** ……………. zł netto (słownie: ………………….. zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **……………. zł brutto** (słownie: …………………….. zł   
      00100) za operat szacunkowy,
   6. **ustalenia opłaty adiacenckiej lub planistycznej** wyniesie: …… zł netto (słownie: ……………………….. zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **……………….. zł brutto** (słownie: ……………00/100) za operat szacunkowy,
   7. **ustalenia wartości nieruchomości gruntowej wraz z określeniem wysokości opłaty za ustanowienie na nieruchomości odpłatnej służebności gruntowej lub przesyłu** (jako opłata jednorazowa i roczna) wyniesie: ……………. zł netto (słownie: ………………….. zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT wyniesie **………………….. zł brutto** (słownie: …………001/100) za operat szacunkowy,
   8. **ustaleniu wartości nieruchomości gruntowej do celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu** wyniesie: ……………….. zł (słownie: ……………………… zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT w wyniesie **………….. zł brutto** (słownie: …………00/100) za operat szacunkowy.
   9. **ustalenie wartości budynków i urządzeń wniesionych przez użytkownika wieczystego na skutek wygaśnięcia lub rozwiązania umowy** użytkowania wieczystego wyniesie: ……………….. zł (słownie: ……………………… zł i 00/100) a po dodaniu należnego podatku VAT w wyniesie **………….. zł brutto** (słownie: …………00/100) za operat szacunkowy.
3. Powyższe wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty Wykonawcy związane z wykonaniem operatów szacunkowych i nie ulegnie zmianie przez czas trwania umowy, z zastrzeżeniem § 5.
4. Rachunek / fakturę VAT Wykonawca wystawi na Płatnika: Gmina Miejska Wałcz, Plac Wolności 1, 78-600 Wałcz, w terminie 7 dni od daty protokolarnego odbioru operatów szacunkowych. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem VAT i posiada NIP 765 –160 – 28 – 96. Do faktury winna być dołączona podpisana przez Wykonawcę informacja o liczbie godzin wykonania zlecenia.
5. Płatnik zapłaci należne Wykonawcy wynagrodzenie przelewem w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej rachunku / faktury VAT. Za datę płatności uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

**§ 4.**

**CZAS TRWANIA UMOWY**

1. **Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania do dnia w którym zostaną wyczerpane środki przeznaczone na wykonanie operatów szacunkowych określone przez Wykonawcę w ofercie tzn. do kwoty ………………….. zł brutto** (słownie: ……………………………… zł i 00/100 brutto) **– który stanowi złącznik nr 1 do umowy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku.**
2. **Istnieje możliwość zamiany poszczególnych elementów zamówienia określonych w formularzu kalkulacyjnym – który stanowi załącznik nr 2 do umowy, do kwoty określonej w ust. 1.**

**§ 5.**

**ZMIANA UMOWY**

1. Zamawiający przewiduje możliwość istotnych zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, w zakresie: terminu wykonania dzieła z powodu:

* Sił wyższych - klęski żywiołowe, pandemia, warunki atmosferyczne uniemożliwiające realizacje prac;
* Zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
* Zmiany z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności żądanie wstrzymania przez Wykonawcę wykonywania zlecenia.

1. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych wyżej, termin wykonania operatów szacunkowych może ulec odpowiedniemu przedłużeniu o czas niezbędny do zakończenia ich wykonywania   
   w sposób należyty, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności.

**§ 6**

**Wykonawca** pisemnie poinformuje Zamawiającego o planowanym urlopie wypoczynkowym z 14 dniowym wyprzedzeniem.

**§ 7.**

**ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. 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 w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia brutto należnego mu za wykonane już operaty szacunkowe do dnia odstąpienia od Umowy. Wykonawca nie może żądać odszkodowania.
2. W przypadku trzykrotnego nienależytego wykonania Umowy przez Wykonawcę, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy lub rozwiązania jej ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 8.**

**ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY ZA WYKONANIE UMOWY**

1. Za opóźnienie w wykonaniu operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu kary umowne w wysokości 1 % wynagrodzenia brutto należnego Wykonawcy za operaty szacunkowe, z którymi Wykonawca się opóźnił za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. Za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu kare umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1.
3. Zamawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w przypadkach poniesienia szkód przewyższających karę umowną lub wynikających z innych tytułów niż zastrzeżone.
4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kwoty wynikającej z kar umownych z wynagrodzenia przysługującego z tytułu wykonania umowy.

**§ 9.**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wykonawca przy realizowaniu przedmiotu umowy zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy   
   o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. *(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781),* Rozporządzenia   
   o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanego dalej: RODO) oraz zgodnie z powszechnie przyjętymi standardami i ustalonymi przez Strony warunkami. Obowiązek zachowania tajemnicy obejmuje wszystkich uczestników procesu realizacji zamówienia, w szczególności wszelkich informacji, danych, a także materiałów uzyskanych w związku z zawarciem umowy i realizacją przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca jest zobowiązany zachować w poufności wszelkie dane osobowe udostępnione przez Zamawiającego, w celu realizacji niniejszej umowy.
3. Spory powstałe na tle realizacji Umowy rozstrzygane będą przed Sądem właściwym dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Integralną cześć Umowy stanowi:
   1. Zapytanie ofertowe Wykonawcy – załącznik nr 1,
   2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia (formularz kalkulacyjny) – załącznik nr 2.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYKONAWCA ZAMAWIAJĄCY**

Sporządziła :

Klaudia Berczyńska