

PROJEKT UMOWY

na wykonywanie wyceny nieruchomości na potrzeby Urzędu Miejskiego w Augustowie, zawarta w dniu, pomiędzy Gminą Miasto Augustów, reprezentowaną przez: **Mirosława Karolczuka –Burmistrza Miasta przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Sławomira Sieczkowskiego** zwanym/ą dalej w umowie **Zamawiającym**

a.....
.....
zwanym/ą dalej w umowie **Wykonawcą**.
wspólnie zwanymi „Stronami”,

Oświadczenie

Strony oświadczają, że niniejsza umowa, zwana dalej „umową”, została zawarta w wyniku udzielenia zamówienia publicznego w trybie zapytania ofertowego na podstawie art. 4 pkt. 8 ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 29.01.2004r. /tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 oraz z 2020 r. poz. 1086/ zgodnie Zarządzeniem Burmistrza Miasta Augustów nr 746/2017 z dnia 22.06.2017 r. oraz Zarządzeniem nr 1152/18 z dnia 31.08.2018 r.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonywać w roku 2021 na potrzeby Zamawiającego, w ramach bieżącej obsługi, wycenę nieruchomości i sporządzanie opracowań – inwentaryzacji w celu oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w zakresie:
 - a) wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
 - b) wyceny nakładów,
 - c) wyceny lokalu mieszkalnego,
 - d) wyceny lokalu użytkowego,
 - e) wyceny gruntu i nakładów,
 - f) wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania o zwrot wywłaszczonych nieruchomości,
 - g) sporządzenie wyceny wzrostu wartości nieruchomości gruntowej spowodowanej wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej w formie operatu szacunkowego lub w przypadku braku wzrostu wartości bądź spadku wartości nieruchomości gruntowej w postaci wydania opinii,
 - h) sporządzenie wyceny wzrostu wartości nieruchomości gruntowej spowodowanej podziałem nieruchomości w formie operatu szacunkowego lub w przypadku braku wzrostu wartości bądź spadku wartości nieruchomości gruntowej w postaci wydania opinii,
 - i) wyceny wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania lub opłaty wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości, która mogłaby nastąpić po wejściu w życie sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - j) wydania opinii dotyczącej braku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą oraz w związku ze sporządzonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który miałby wejść w życie,

- k) wyceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu,
- l) wyceny nieruchomości na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- ł) wyceny nieruchomości na potrzeby ustanowienia trwałego zarządu,
- m) sporządzenie opracowań – inwentaryzacji celem oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
- n) określenie wysokości czynszu dzierżawnego, najmu nieruchomości,
- o) określenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu lub przesyłu,
- p) wyceny nieruchomości gruntowej ze złożami kopalin wraz z nasadzeniami i innymi nakładami,
- r) sporządzania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- s) sporządzania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

§ 2

1. Strony ustalają dla poszczególnych zakresów prac wynagrodzenie ryczałtowe brutto w wysokości:
 - a) wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych:
 - wycena pojedynczej nieruchomości - zł,
 - wycena kilku nieruchomości położonych na jednej ulicy (objętych jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość - zł,
 - wycena kilku nieruchomości rozproszonych lokalizacyjnie (objętych jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość -zł;
 - b) wycena nakładów:
 - wycena budynków, budowli oraz drzew, krzewów i innych nasadzeń -zł;
 - wycena drzew, krzewów i innych nasadzeń -zł;
 - c) wycena lokalu mieszkalnego: (100 % ceny) -zł:
 - oznaczenie lokalu i pomieszczeń przynależnych na rzucie kondygnacji budynku zgodnie z art. 2 ust. 5 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (30% wynagrodzenia za wycenę lokalu mieszkalnego) -zł;
 - wycena lokalu mieszkalnego wraz z wyliczeniem i wyceną ułamkowej części gruntu (70% wynagrodzenia za wycenę lokalu mieszkalnego) -zł;
 - d) wycena lokalu użytkowego: (100 % ceny) -zł:
 - oznaczenie lokalu i pomieszczeń przynależnych na rzucie kondygnacji budynku zgodnie z art. 2 ust. 5 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (30% wynagrodzenia za wycenę lokalu użytkowego) -zł;
 - wycena lokalu użytkowego wraz z wyliczeniem i wyceną ułamkowej części gruntu (70% wynagrodzenia za wycenę lokalu użytkowego) -zł;
 - e) wycena gruntu i nakładów -zł;
 - f) wycena nieruchomości na potrzeby postępowania o zwrot wywłaszczonych nieruchomości:
 - wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej -zł;
 - wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej -zł;
 - g) sporządzenie wyceny wzrostu wartości nieruchomości gruntowej spowodowanej wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej w formie operatu szacunkowego lub w przypadku braku wzrostu wartości bądź spadku wartości nieruchomości gruntowej w postaci wydania opinii:

- wycena wzrostu wartości nieruchomości gruntowej spowodowanej wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej - operat szacunkowy (100% wynagrodzenia),
 - 1) wycena pojedynczej nieruchomości -zł,
 - 2) wycena kilku nieruchomości (objętych jednym zamówieniem) za każdą nieruchomość -zł,
- wydania opinii dotyczącej braku wzrostu wartości nieruchomości bądź spadku wartości nieruchomości spowodowanej wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (30% wynagrodzenia),
 - 1) wycena pojedynczej nieruchomości -zł,
 - 2) wycena kilku nieruchomości (objętych jednym zamówieniem) za każdą nieruchomość -zł,
- h) sporządzenie wyceny wzrostu wartości nieruchomości gruntowej spowodowanej podziałem nieruchomości w formie operatu szacunkowego lub w przypadku braku wzrostu wartości bądź spadku wartości nieruchomości gruntowej w postaci wydania opinii: -zł:
 - wycena wzrostu wartości nieruchomości gruntowej spowodowanej podziałem nieruchomości- operat szacunkowy (100% wynagrodzenia),
 - wydania opinii dotyczącej braku wzrostu wartości nieruchomości bądź spadku wartości nieruchomości spowodowanej podziałem nieruchomości (30% wynagrodzenia),
- i) wyceny wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania lub opłaty wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości, która mogłaby nastąpić po wejściu w życie sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -zł;
- j) wydania opinii dotyczącej braku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą oraz w związku ze sporządzonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który miałby wejść w życie - zł;
- k) wycena nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu:
 - wycena pojedynczej nieruchomości -zł;
- l) wycena nieruchomości na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:
 - wycena pojedynczej nieruchomości -zł;
- ł) wycena nieruchomości na potrzeby ustanowienia trwałego zarządu:
 - wycena pojedynczej nieruchomości -zł;
 - wycena kilku nieruchomości rozproszonych lokalizacyjnie (objętych jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość -zł;
- m) sporządzenie opracowań – inwentaryzacji celem oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi:
 - do 6 lokali w budynku, za jeden lokal -zł;
 - powyżej 6 lokali w budynku, za jeden lokal -zł;
- n) określenie wysokości czynszu dzierżawnego, najmu nieruchomości:
 - pojedynczej nieruchomości niezabudowanej -zł;
 - pojedynczej nieruchomości zabudowanej -zł;

- o) określenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu lub przesyłu - zł;
 - p) wycena nieruchomości gruntowej ze złożami kopalin wraz z nasadzeniami i innymi nakładami - zł.
 - r) sporządzenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - zł;
 - s) sporządzenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu - zł.
2. W ramach cen określonych w ustępie 1 zawiera się potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wykonawca zobowiązany jest do skompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do analizy i charakterystyki stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot zlecenia.

§ 3

1. Wykonawca świadczy usługi każdorazowo na pisemne zlecenie Zamawiającego, w terminie:
- 10 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt: a, b, e, f, h, k, l, ł, n;
 - 5 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt c, d tiret pierwsze;
 - 10 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt c, d tiret drugie;
 - 14 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt: r, s;
 - 21 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt: i, j;
 - 6 tygodni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust. 1 pkt m;
 - 1 miesiąc od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust. 1 pkt p;
 - 2 miesiące od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust. 1 pkt g;
 - 7 dni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust. 1 pkt o;
 - 10 dni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust.2.
2. O wykonaniu zlecenia w terminie decyduje data złożenia kompletnego przedmiotu zlecenia Zamawiającemu, tzn. data wpływu do tut. Urzędu.

§ 4

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości określonej w §2 umowy po ocenie przez Zamawiającego zrealizowanych przez Wykonawcę prac jako wykonanych z należytą starannością.
2. Wykonawca zobowiązany jest do doręczenia faktury nie wcześniej niż po zaakceptowaniu przez Zamawiającego wykonania przedmiotu umowy jako prawidłowego.
3. Zamawiający zobowiązany jest do oceny przedmiotu umowy w terminie 14 dni, dla zlecenia określonego w § 1 ust. 1 pkt i - w terminie 30 dni od doręczenia przedmiotu umowy lub zgłoszenia danej usługi do odbioru.
4. Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia niezbędnych wyjaśnień Zamawiającemu, poprawienia lub uzupełnienia przedmiotu umowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego w ramach wynagrodzenia ustalonego w §2.
5. Poprawiony lub uzupełniony przedmiot umowy powinien być przedłożony jako kompletny dokument zawierający wprowadzone zmiany (nie dopuszcza się wymiany stron we wcześniej dostarczonym dokumencie) w ilości egzemplarzy przewidzianej w § 6.

6. Zapłata nastąpi w terminie 14 dni od doręczenia faktury wystawionej na Gminę Miasto Augustów, ul. 3 Maja 60, NIP 846-15-29-116, odbiorca Urząd Miejski w Augustowie ul. 3 Maja 60, 16 – 300 Augustów na konto Wykonawcy wskazane na fakturze z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
7. Wykonawca oświadcza, że wskazany na fakturze rachunek bankowy jest jego rachunkiem rozliczeniowym, służącym wyłącznie do celów rozliczeń z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz rachunek ten znajduje się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej (biała lista), o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. poz. 106 z późn. zm.).
8. Niespełnienie warunku, o którym mowa w ust. 7 spowoduje wydłużenie terminu zapłaty faktury o liczbę dni liczoną od dnia stwierdzenia braku numeru rachunku w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej (biała lista) do dnia jego faktycznego umieszczenia w tym wykazie w wyniku odpowiednich działań Wykonawcy, w sposób umożliwiający jego potwierdzenie. Powyższe stanowi okoliczność leżącą po stronie i jest równoznaczne ze zwłoką wierzyciela.

§ 5

1. W przypadku przekroczenia terminów realizacji zlecenia o których mowa w § 3 i § 4 Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 5% wynagrodzenia ustalonego na podstawie § 2 umowy, za każdy dzień opóźnienia.
2. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu 10.000,00 zł tytułem kary umownej.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Zamawiający ma prawo do potrącenia kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 6

Strony ustalają następujące obowiązki szczególne:

1. Wykonawca wykona wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego lub opinii oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Każdy operat szacunkowy Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu w 2 egzemplarzach.
3. Każdą opinię Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu w 1 egzemplarzu.
4. Każde opracowanie – inwentaryzacja celem oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokalu z pomieszczeniami przynależnymi, tj. część graficzną opracowania w formie jednolitej (na jednym arkuszu) wraz z opisem Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu w 3 egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej (np. format. pdf) na płycie CD lub DVD.
5. Wykonawca zobowiązany jest do obowiązkowego stawiennictwa na rozprawie administracyjnej Samorządowego Kolegium Odwoławczego wynikające z przedmiotu zamówienia.
6. Wykonawca ponosi wszystkie koszty związane z wykonaniem zlecenia.

§ 7

Zamawiający, oprócz wypadków wymienionych w przepisach Kodeksu cywilnego, może odstąpić od umowy także w razie istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Termin na odstąpienie ustala się na 30 dni od zaistnienia ww. okoliczności. Wykonawcy przysługuje wówczas wynagrodzenie wyłącznie za wykonane i odebrane do dnia odstąpienia prace.

§ 8

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Wykonawcę podczas wykonywania umowy.
4. Wykonawca może powierzyć wykonywanie prac określonych umową osobom trzecim tylko za uprzednią zgodą Zamawiającego.
5. Spory na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd według siedziby Zamawiającego.

§ 9

Jako koordynatora Zamawiającego w zakresie obowiązków wynikających z niniejszej umowy wyznacza się Panią Agnieszkę Litwiejko i Panią Magdalenę Wierzbicką.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od 02.01.2021r. do dnia 31.12.2021 r.

§ 12

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Zamawiający

Wykonawca

PODINSPEKTOR

Magdalena Wierzbicka

KIEROWNIK
Biura Gospodarki Nieruchomościami
Agnieszka Litwiejko

