



Powiat Płoński

UMOWA Nr...../2022

wzór

zawarta w dniu pomiędzy **Powiatem Płońskim z siedzibą w Płońsku przy ul. Płockiej 39, 09 - 100 Płońsk** reprezentowanym przez:

Elżbietę Wiśniewską – **Starostę Płońskiego**
Krzysztofa Wrzesińskiego – **Wicestarostę**
przy kontrasygnacie
Anetty Klimkiewicz – **Skarbnika Powiatu Płońskiego**
zwanym dalej **Zamawiającym**,

a

.....
reprezentowanym przez :

.....
zwanym dalej **Wykonawcą**.

§1

Umowa niniejsza zostaje zawarta z Wykonawcą wyłonionym z zastosowaniem art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 września 2019 roku (tj. Dz.U. 2021, poz. 1129 ze zm.) Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Starostwie Powiatowym w Płońsku (Zarządzenie Nr 9/2021 Starosty Płońskiego z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień publicznych ze zm.)

§ 2

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest sporządzenie operatów szacunkowych z wyceny wartości rynkowej nieruchomości w 2022 roku. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie następujących prac:
 - 1) Wycena zabudowanej nieruchomości gruntowej do celów sprzedaży bądź zamiany.
 - 2) Wycena niezabudowanej nieruchomości gruntowej do celów sprzedaży bądź zamiany.
 - 3) Wycena niezabudowanej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.
 - 4) Wycena zabudowanej nieruchomości dla aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.
 - 5) Wycena nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania.
 - 6) Wycena niezabudowanej nieruchomości do ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu.
 - 7) Wycena zabudowanej nieruchomości do ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu.
 - 8) Wycena nieruchomości jako prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego w celu sprzedaży.
 - 9) Wycena nieruchomości w celu określenia wartości odszkodowania za grunt zajęty pod drogę.

- 10) Wycena nieruchomości do ustalenia wartości rynkowej oraz ustalenia wysokości zwaloryzowanego odszkodowania z tytułu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.
 - 11) Wycena lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie.
 - 12) Ustalenia odszkodowania za udostępnienie nieruchomości, za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz szkody powstałe na gruncie.
 - 13) Ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu za nieruchomość zabudowaną.
 - 14) Ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu za nieruchomość niezabudowaną.
 - 15) Ustalenie wysokości nakładów poczynionych na zabudowanej nieruchomości.
 - 16) Ustalenie wysokości nakładów poczynionych na niezabudowanej nieruchomości.
 - 17) Ustalenie wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości.
-
2. Wykaz nieruchomości przewidywanych do sporządzenia operatów szacunkowych na 2022 r. przedstawia Załącznik Nr 3. Numeracja i liczba nieruchomości podane w ww. Załączniku mogą ulec zmianie w zależności od wpływających wniosków i spraw prowadzonych przez Zamawiającego w ciągu 2022 r.
 3. Szacunkowe ilości poszczególnych prac jakie Zamawiający może zlecić w okresie realizacji zamówienia określone zostały w Załączniku Nr 2 do umowy. Zamawiający może dowolnie zmniejszyć ilość poszczególnych prac określonych szacunkowo w ww. Załączniku w zależności od potrzeb. Z tego tytułu Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia finansowe lub prawne. Zamawiający może zwiększyć ilość poszczególnych prac określonych szacunkowo w Załączniku Nr 2 w zależności od potrzeb własnych do limitu posiadanych środków finansowych z zastrzeżeniem postanowień określonych w § 5 ust.3.
 4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością zgodnie z Zaproszeniem do złożenia oferty oraz załącznikami do niego, obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zgodnie z zasadami sztuki i rzetelnej wiedzy technicznej, etyką zawodową i ustalonymi standardami, normami technicznymi i postanowieniami umowy.
 6. Operaty szacunkowe winny być sporządzone w jednym egzemplarzu w formie pisemnej (papierowej) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
 7. Wszystkie niezbędne do wykonania umowy materiały i dokumenty Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na swój koszt.
 8. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania aktualizacji operatów w przypadku zaistnienia takiej konieczności w tym również sporządzenia kolejnego operatu na tą samą nieruchomość w przypadku zmiany wartości nieruchomości, która była przedmiotem wyceny zleconej w ramach niniejszej umowy w trakcie toczących się postępowań administracyjnych i sądowych.
 9. Wykonawca zobowiązuje się do uczestnictwa w postępowaniach administracyjnych i sądowych na każdym ich etapie w tym do udzielania pisemnych odpowiedzi, co do uwag zgłaszanych do sporządzonych operatów na każdym etapie postępowania oraz do ich poprawienia bądź uzupełnienia zgodnie z wytycznymi organów wyższej instancji oraz sądów.
 10. Przedmiot umowy Wykonawca zobowiązuje się realizować partiami w miarę pojawiającego się zapotrzebowania Zamawiającego, po otrzymaniu pisemnego zlecenia, każdorazowo w zakresie i terminie uzgodnionym przez strony umowy.
 11. Wykonawca w trakcie realizacji przedmiotu umowy jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Zamawiającym oraz do uwzględnienia jego uwag i zaleceń.
 12. Wykonawca jest zobowiązany do informowania Zamawiającego o wszelkich trudnościach i opóźnieniach związanych z wykonywaniem prac.
 13. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może określić w zleceniu termin wykonania nie dłuższy niż 7 dni na wykonanie operatu szacunkowego bez uzgadniania z Wykonawcą.

§ 3

1. Wykonawca oświadcza, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia posiadają nadane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości i spełniają wymogi określone w art. 177 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu umowy innej osobie prawnej lub fizycznej bez pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 4

Termin wykonania zamówienia

1. Wykonawca zobowiązuje się realizować przedmiot umowy, o którym mowa w § 2 przez okres od dnia zawarcia umowy do 31 grudnia 2022 r. w zależności od potrzeb Zamawiającego.
2. Za datę wykonania partii zamówienia przez Wykonawcę, uznaje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń, po wykonaniu każdej partii przedmiotu umowy.

§ 5

Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne po wykonaniu poszczególnych prac według cen jednostkowych netto zgodnie z ofertą Wykonawcy.
2. Oferowane ceny jednostkowe za poszczególne prace mają charakter ryczałtowy, są ostateczne i nie podlegają jakimkolwiek zmianom i regulacjom w czasie realizacji zamówienia.
3. Rozliczenie za realizację przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o ceny jednostkowe podane w ofercie do wysokości posiadanego limitu środków, tj..... . W ciągu roku budżetowego limit środków finansowych może ulec/ulegać zwiększeniu. W takim przypadku Zamawiający może zlecić Wykonawcy realizację prac stanowiących przedmiot umowy do limitu zwiększonych środków w drodze aneksu zawierającego uzasadnienie faktyczne i prawne. Zastrzega się, że wysokość udzielonego w drodze ww. aneksu zamówienia nie przekroczy kwoty 130 000,00 zł netto.
4. W ramach ustalonego wynagrodzenia Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do przedmiotu umowy we wszystkich formach i zakresach eksploatacji znanych w chwili zawierania umowy, w szczególności na następujących polach eksploatacji: powielanie przedmiotu umowy lub jego części dowolną techniką, udostępnianie przedmiotu umowy stronom postępowań administracyjnych i instytucjom odwoławczym.
5. Wynagrodzenie Wykonawcy za realizację danej partii przedmiotu umowy obliczane będzie jako iloczyn ilości faktycznie wykonanych poszczególnych prac i cen jednostkowych brutto wskazanych w ofercie Wykonawcy. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne na podstawie faktur częściowych wystawianych w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze, każdorazowo przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze w terminie 21 dni po zrealizowaniu danej partii prac i doręczeniu Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
6. Faktury należy wystawić w sposób następujący:
Nabywca: Powiat Płoński, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk, NIP 567-178-84-08
Odbiorca: Starostwo Powiatowe w Płońsku, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk.
7. Płatność wynikająca z umowy zostanie dokonana za pośrednictwem metody podzielnej płatności (split payment). Dla wskazanego przez Wykonawcę do płatności rachunku bankowego musi być utworzony rachunek VAT na cele prowadzonej działalności

gospodarczej.

8. Podstawą wystawienia każdej faktury jest podpisany przez strony protokół zdawczo-odbiorczy bez zastrzeżeń.
9. Płatności będą realizowane w złotych.
10. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
11. Fakturę za realizację ostatniej partii przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się wystawić i złożyć Zamawiającemu nie później niż do 28 grudnia 2022 r.
12. Wykonawca pod rygorem nieważności nie może przenieść wierzytelności stanowiącej wynagrodzenie z tytułu wykonania niniejszej umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 6

Gwarancja Wykonawcy i uprawnienia z tytułu rękojmi

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na zrealizowany przedmiot zamówienia na okres 36 miesięcy liczony od dnia odbioru każdej partii przedmiotu umowy.
2. W okresie odpowiedzialności z tytułu gwarancji jakości, Wykonawca jest obowiązany do nieodpłatnego usuwania wad, tj. błędów, pomyłek lub innych nieprawidłowości w wykonanym opracowaniu lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się przed upływem terminu określonego w ust. 1. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji jakości także po tym terminie, jeżeli reklamował wadę przed jego upływem.
3. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad w terminie 14 dni roboczych licząc od daty pisemnego (listem lub faksem) wezwania przez Zamawiającego, chyba że Zamawiający wyznaczy inny, dłuższy termin.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni roboczych od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na ich usunięcie, to Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie tych wad lub wykonanie nowej dokumentacji innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
5. Strony na podstawie art. 558 kc ustanawiają poniższe zasady odpowiedzialności Wykonawcy za wady przedmiotu zamówienia:
 - 1) Zamawiający może według swojego wyboru wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu zamówienia niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji,
 - 2) Wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi jeżeli wada przedmiotu zamówienia została stwierdzona przed upływem 3 lat licząc od dnia odbioru każdej partii przedmiotu umowy,
 - 3) W razie stwierdzenia wady Zamawiający może według swojego wyboru odstąpić od umowy lub złożyć oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia lub żądać nieodpłatnego usunięcia wad przez Wykonawcę. W razie żądania nieodpłatnego usunięcia wad postanowienia ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio. Artykułu 560 § 4 kc nie stosuje się,
 - 4) W zakresie nieuregulowanym powyżej stosuje się przepisy art. 556 i następne w związku z art. 638 kc.

§ 7

Umowne prawo odstąpienia od umowy i rozwiązanie umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - 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 tych okolicznościach. Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia z tytułu wykonania części umowy,
 - 2) ogłoszenia upadłości, likwidacji lub rozwiązania firmy Wykonawcy, o czym Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Zamawiającego,
 - 3) wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy,
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

4. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy sprzecznie z warunkami umownymi, obowiązującymi przepisami i wskazaniem Zamawiającego, Zamawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8

Zmiana umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty w sytuacji niemożliwej do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, na uzasadniony wniosek w następujących przypadkach:
 - 1) gdy zmiana umowy w sposób obiektywny jest korzystna dla Zamawiającego, a na dokonanie tej zmiany wyraża zgodę Wykonawca,
 - 2) dopuszczalne są wszelkie zmiany nieistotne rozumiane jako zmiany umowy wywołane przyczynami zewnętrznymi, które w sposób obiektywny uzasadniają potrzebę tych zmian, niepowodujące zachwiania równowagi ekonomicznej pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym, które nie prowadzą również do zachwiania pozycji konkurencyjnej Wykonawcy w stosunku do innych Wykonawców biorących udział w postępowaniu, jak też nie prowadzą do zmiany kręgu Wykonawców zdolnych do wykonania zamówienia lub zainteresowanych udziałem w postępowaniu.
2. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zmiana numeracji i liczby numeracji przewidzianych do sporządzenia operatów określone w Załączniku Nr 3 do niniejszej umowy nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
4. Zwiększenie szacunkowej ilości poszczególnych prac w przypadku zwiększenia limitu posiadanych środków finansowych wymaga każdorazowego aneksu do niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniem określonym w §5 ust. 3.
5. Zmiana ilości szacunkowych poszczególnych prac (określonych w Załączniku Nr 2) w tym zwiększenie lub zmniejszenie do limitu posiadanych środków tj. nie wymaga aneksu, wymaga formy pisemnej.
6. Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych spowodowane zaistnieniem siły wyższej. Przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenie zewnętrzne o nadzwyczajnym charakterze, niezależne od Stron, niemożliwe lub nadzwyczaj trudne do przewidzenia którego, skutkom nie dało się zapobiec (lub byłoby to nadmiernie utrudnione) –np. klęski żywiołowe, wojny, pożary, strajki generalne, zamieszki, epidemie.
7. Powołanie się przez Stronę na siłę wyższą (w szczególności ewentualny rozwój pandemii COVID-19) wymaga dochowania procedur informacyjnych tj. powołanie się przez Wykonawcę na ww. siłę wyższą wymaga niezwłocznego od momentu wystąpienia ww. zdarzenia zawiadomienia o tym fakcie Zamawiającego w formie pisemnej lub elektronicznej. Zamawiający zastrzega sobie prawo do akceptacji lub odmowy w formie pisemnej w terminie 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
8. Powołanie się przez Zamawiającego na siłę wyższą (w szczególności ewentualny rozwój pandemii COVID-19) wymaga dochowania procedur informacyjnych tj. Zamawiający zobowiązany jest niezwłocznie od momentu wystąpienia ww. zdarzenia przekazać Wykonawcy zawiadomienie o wystąpieniu ww. zdarzenia, zawierające uzasadnienie faktyczne i prawne w formie pisemnej lub elektronicznej .

§ 9

Kary umowne

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia kar umownych:
 - 1) W przypadku niewykonania zlecenia na warunkach określonych w § 2 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1% wartości zleconej partii przedmiotu umowy, za każdy dzień zwłoki liczony od następnego dnia po upływie terminu realizacji określonego w pisemnym zleceniu do dnia realizacji (podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń)”.
2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 3 % wartości partii przedmiotu umowy, którego wada dotyczy, za każdy dzień zwłoki

- liczony od dnia następnego przypadającego po dniu, w którym zobowiązanie miało zostać wykonane,
- 3) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, a także za wypowiedzenie umowy przez Zamawiającego w przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 4 w wysokości 8 000,00 zł.
2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji zleconej partii prac kwoty powstałej z tytułu kar.
 3. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych na drodze sądowej.

§ 10

Przedstawicielstwo stron

Do realizacji zapisów niniejszej umowy strony upoważniły:

- 1) Po stronie Wykonawcy:
 - – tel.
- 2) Po stronie Zamawiającego:
 - Jacek Dadan- Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami tel. 23 662 77 64(66) w. 221.
 - *Anna Golas* – kierownik Oddziału w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Płońsku tel. 23/ 662 77 64 ÷ 66 wew.226.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny oraz inne właściwe dla przedmiotu umowy.
2. Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją przedmiotu umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - jeden dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.
4. Integralną część umowy stanowią:
 1. Zaproszenie do złożenia oferty wraz z załącznikami - Załącznik Nr 1,
 2. Oferta- Załącznik Nr 2,
 3. Wykaz nieruchomości przewidywanych do sporządzenia operatów szacunkowych na 2022 r. - Załącznik Nr 3.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY