

UMOWA
na świadczenie usług dotyczących wyceny nieruchomości w 2014 roku
na terenie
w ramach zadań realizowanych przez

zawarta w dniu r. w Bielsku - Białej pomiędzy:
..... w imieniu, którego działa

zwanym w treści umowy „Zamawiającym”,
a

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”

§ 1

Na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 poz. 907 ze zm.) Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji dokonywanie wycen gruntów, lokali, obiektów budowlanych oraz składnika roślinnego na terenie w ramach zadań realizowanych przez w okresie od dnia r. do 31.12.2014 r.

§ 2

1. Wyceny będą wykonywane każdorazowo w oparciu o odrębne zlecenie w następujących terminach, z uwzględnieniem ust. 2
 - a) wycena gruntów niezabudowanych (jedna działka w zleceniu) 14 dni
 - b) wycena gruntów niezabudowanych (kilka działek w zleceniu) 21 dni
 - c) wycena gruntu i budynku 30 dni
 - d) wycena lokalu 21 dni
 - e) wycena do celu zwrotu i wywłaszczeń 30 dni
 - f) wycena składnika roślinnego 21 dni
 - g) wycena ograniczonego prawa rzeczowego (jedna działka w zleceniu) 14 dni
 - h) wycena ograniczonego prawa rzeczowego (kilka działek w zleceniu) 21 dni
 - i) aktualizacja operatu szacunkowego 14 dniod daty otrzymania zlecenia.
Ilość niezbędnych egzemplarzy zostanie określona w zleceniu.
2. Strony uzgadniają, że w uzasadnionych na piśmie przez Wykonawcę przypadkach, za zgodą Zamawiającego, wyżej określone terminy mogą ulec zmianie. Pismo Wykonawca winien złożyć przed upływem terminów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zamawiający wyraża swoje stanowisko poprzez umieszczenie zapisu „zgoda” lub „brak zgody” na piśmie Wykonawcy.
3. Zlecenia będą odbierane przez Wykonawcę w siedzibie Zamawiającego.

§ 3

1. Ustala się następujące ceny sporządzenia:

- 1) Wyceny działki gruntu niezabudowanej wraz ze wszystkimi elementami składowymi*
(jedna działka w zamówieniu)

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- 2) Wyceny kilku działek gruntu niezabudowanych wraz ze wszystkimi elementami składowymi*, objętych jednym zamówieniem, położonych w 1 obrębie, cena za jedną działkę

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- 3) Wyceny działki gruntu i budynku

- a) o powierzchni użytkowej do 100 m²

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- b) o powierzchni użytkowej od 101- 300 m²

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- c) o powierzchni użytkowej od 301- 700 m²

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- d) o powierzchni użytkowej powyżej 700 m²

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- 4) Wyceny lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku i gruntu (w budynku do 10 lokali), cena za jeden lokal

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- 5) Wyceny lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku i gruntu (w budynku powyżej 10 lokali), cena za jeden lokal

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- 6) Wyceny działki gruntu i obiektu budowlanego (innego niż w pkt 3)

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- 7) Wyceny m.in. do celu zwrotu i wywłaszczeń:

- a) działki gruntu ze składnikiem roślinnym (osobno), jedna działka w zamówieniu

cena brutto:

słownie:

cena netto:

- b) kilku działek gruntu ze składnikiem roślinnym (osobno), objętych jednym zamówieniem
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- c) obiektu budowlanego (innego niż w pkt 3) i działki gruntu (osobno), jedna działka w zamówieniu
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- d) obiektu budowlanego (innego niż w pkt 3) i kilku działek gruntu (osobno), objętych jednym zamówieniem
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- e) obiektu budowlanego (innego niż w pkt 3) i działki gruntu ze składnikiem roślinnym (osobno), jedna działka w zamówieniu
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- f) obiektu budowlanego (innego niż w pkt 3) i kilku działek gruntu ze składnikiem roślinnym (osobno), objętych jednym zamówieniem
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- 8) Wyceny składnika roślinnego – jedna szt.:
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- 9) Wyceny ograniczonego prawa rzeczowego działki gruntu, jedna działka w zamówieniu
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- 10) Wyceny ograniczonego prawa rzeczowego kilku działek gruntu, objętych jednym zamówieniem, cena za jedną działkę
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- 11) Wyceny działki gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym (jedna działka w zamówieniu)
cena brutto:
słownie:
cena netto:
- 12) Wyceny kilku działek gruntu będących w użytkowaniu wieczystym, objętych jednym zleceniem, cena za jedną działkę
cena brutto:
słownie:
cena netto:
2. W szczególnych przypadkach strony mogą określić inne, nie wyższe niż podane w § 3 ust.1 ceny za wykonane prace.

3. Po upływie terminu ważności operatu szacunkowego jego Wykonawca dokona aktualizacji nieodpłatnie.
4. W sytuacji gdy Wykonawca stwierdzi, że istnieją przeszkody w wykonaniu zlecenia, powiadomi o tym fakcie na piśmie Zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż w 7 dni od dnia otrzymania zlecenia. Zamawiający powiadomi wówczas wykonawcę czy wycofuje zlecenie czy termin realizacji tego zlecenia zostanie wydłużony o czas potrzebny do usunięcia przeszkody.

** np. działka wraz ze składnikiem roślinnym przy czym składnik roślinny nie jest wyceniany osobno, ale wpływa na wartość nieruchomości.*

§ 4

1. W wyniku realizacji zlecenia Wykonawca zobowiązuje się przedstawić operat szacunkowy zgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.) oraz standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a także sporządzony ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.
2. Wykonawca jest zobowiązany do zgromadzenia wszystkich dokumentów niezbędnych do sporządzenia operatu szacunkowego (w szczególności odpisy lub protokoły z badania księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości; wypisy z katastru nieruchomości; mapy; dokumentację fotograficzną), oprócz tych, które są w posiadaniu Zleceniodawcy i zostaną udostępnione Wykonawcy. Dokumenty, o których mowa w niniejszym ust. Stanowią integralną część operatu szacunkowego.
3. Jeżeli w przypadku wyceny określonej w § 3 ust. 1 pkt 3) nie będzie możliwości uzyskania jakiejkolwiek dokumentacji technicznej dotyczącej budynku może mieć zastosowanie § 3 ust. 4.

§ 5

1. Wykonawca może podzlecać wykonywanie przedmiotu umowy podwykonawcom wskazanym w ofercie skierowanej do Zleceniodawcy przed zawarciem umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za pracę wykonaną przez podwykonawcę tak jak za działania lub zaniechania własne.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych organizowanych przez Zleceniodawcę oraz w innych rozprawach dotyczących postępowań, w których wykorzystany był sporządzony przez niego operat szacunkowy.
2. W rozprawie, zamiast Wykonawcy, może uczestniczyć podwykonawca, w sytuacji gdy operat został przez niego sporządzony.

§ 7

1. Wykonawca składa przedmiot zlecenia na dzienniku podawczym Starostwa Powiatowego w Bielsku – Białej przy ul. Piastowskiej 40, osobiście lub za pośrednictwem poczty. Za dzień złożenia przyjmuje się datę wpływu do Urzędu.
2. Odbiór wykonanego przedmiotu zlecenia nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawiciela Zamawiającego i przez Wykonawcę.

Załącznikiem do protokołu będzie „karta oceny operatu szacunkowego” przygotowana przez Zamawiającego, która stanowić będzie analizę operatu pod kątem jego przydatności jako dowodu w sprawie, dla której został sporządzony. Protokół zostanie sporządzony w terminie 7 dni od dnia otrzymania operatu szacunkowego.

3. W razie stwierdzenia, że wykonana wycena posiada wady lub usterki Zamawiający odmówi podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2 i wyznaczy Wykonawcy termin do usunięcia stwierdzonych wad i usterek.
4. W razie przekroczenia terminu wykonania przedmiotu umowy Zamawiający zastrzega sobie prawo stosowania kar umownych przewidzianych w § 9 umowy.
5. Protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez Zamawiającego i przez Wykonawcę stanowi podstawę do wystawienia faktury/rachunku przez Wykonawcę za wykonany i odebrany przedmiot umowy.

§ 8

Należność – za wykonanie i przekazanie Zamawiającemu wyceny – nastąpi przelewem na konto Wykonawcy podane w fakturze/rachunku w terminie 14 dni licząc od daty złożenia faktury/rachunku, o którym mowa w § 7 ust. 5.

Strony mogą uzgodnić inny niż wyżej wym. sposób zapłaty. Uzgodnienie winno nastąpić w formie pisemnej.

§ 9

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony ustalają odpowiedzialność przez zapłatę kar umownych.
Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - 1) za opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy – w wysokości 2 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 za każdy dzień opóźnienia, jednak nie wyższej niż wartość zlecenia;
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości 3 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 za każdy dzień opóźnienia po ustalonym terminie usunięcia wad, jednak nie wyższej niż wartość zlecenia;
 - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 1000,00 zł.
2. W przypadku nałożenia na Wykonawcę kary umownej określonej w ust. 1 pkt 1) i pkt 2) niniejszego paragrafu, fakt ten zostaje odnotowany w protokole, o którym mowa w § 7 ust. 2. Strony umowy ustalają, że kwota kary umownej, o której mowa w ust. 2 zdaniu 1 niniejszego paragrafu zostanie potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonany przedmiot zlecenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 10

Jeżeli po dokonanych odbiorze przedmiotu umowy, o którym mowa w § 7:

- 1) zostaną stwierdzone fakty nierzetelnego wykonania pracy będącej przedmiotem niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia stwierdzonych wad i uchybień we własnym zakresie i na własny koszt w terminie 7 dni licząc od dnia zawiadomienia o stwierdzonych wadach i uchybieniach; w razie niedotrzymania przez Wykonawcę wyżej wskazanego 7-mio dniowego terminu na usunięcie wad i usterek Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczenia kary umownej za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy określonej w § 9 niniejszej umowy,
- 2) jeżeli uchybienia w operacie szacunkowym skutkować będą zmianą treści operatu, w tym wyniku wyceny, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć poprawiony operat ze

zmienioną datą sporządzenia operatu szacunkowego oraz datą określonej w nim wartości, aktualną na czas dokonania poprawy operatu szacunkowego.

- 3) w przypadku uwag do operatu zgłoszonych przez Zamawiającego lub strony postępowania, w ramach którego został zlecony operat szacunkowy, Wykonawca udzieli pisemnych wyjaśnień.

§ 11

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym w przypadku powtarzającego się nieterminowego wykonywania zleceń lub stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości.

§ 12

1. W sytuacji odmiennej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i niemożności dojścia do porozumienia pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym, Zamawiający może skierować operat szacunkowy do oceny prawidłowości jego sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art.157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.).
2. W przypadku negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, koszty oceny ponosi Wykonawca.
3. Ponowne sporządzenie operatu szacunkowego nastąpi nieodpłatnie przez Wykonawcę lub zlecone zostanie innemu rzeczoznawcy na koszt Wykonawcy, stosownie do odrębnych uzgodnień.
4. W przypadku gdy Wojewoda Śląski wskaże uchybienia w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby prowadzonych postępowań, Wykonawca sporządzi nieodpłatnie nowy operat szacunkowy.

§ 13

1. Wykonawca zobowiązuje się do bezwzględnego zachowania w poufności wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zlecenia dotyczących Zleceniodawcy i jego klientów.
2. Przez obowiązek, o którym mowa w ust. 1 rozumie się w szczególności:
 - a) zakaz zapoznawania się przez Wykonawcę z dokumentami, analizami, zawartością dysków twardych i innych nośników informacji, itp. – niezwiązanymi ze zleconym zakresem prac,
 - b) zakaz zabierania, kopiowania oraz powielania dokumentów i danych, a w szczególności udostępniania ich osobom trzecim, informowaniu osób trzecich o danych objętych nakazem poufności.
3. Wykonawca obowiązany jest również do zapewnienia, aby jego podwykonawcy, a także osoby trzecie przy udziale, których wykonuje zlecenie Zleceniodawcy, przestrzegali tych samych reguł poufności określonych w niniejszej umowie. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za należyte wypełnienie zobowiązania wskazanego w zdaniu poprzedzającym, a za działania lub zaniechania osób trzecich odpowiada jak za swoje własne.
4. Wykonawca obowiązany jest również do podjęcia pozytywnych działań zmierzających do ochrony informacji poufnych Zleceniodawcy i jego klientów, o ile w trakcie wykonywania zlecenia mogło dojść do ujawnienia takich informacji poza wiedzą i zgodą Zleceniodawcy.

5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z polityką bezpieczeństwa informacji stosowaną w Starostwie Powiatowym w Bielsku – Białej oraz zobowiązuje się do jej przestrzegania.
6. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia ciągłości wykonywania usług przez cały okres trwania umowy.

§ 14

1. Wszelkie zmiany dotyczące warunków umowy następować będą za zgodą obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 15

Spory jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo Sądowi w Bielsku – Białej.

§ 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 2 egz. dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA :