

## UMOWA

**na świadczenie usług dotyczących wyceny nieruchomości od ... lipca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku w ramach zadań ..... realizowanych przez .....**

zawarta w dniu ..... 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 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 2164) Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji dokonywanie wycen gruntów, lokali, obiektów budowlanych oraz składnika roślinnego w ramach zadań ..... realizowanych przez ..... w okresie od dnia ... lipca 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 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 14 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 nie później niż przed upływem 7 dni od dnia otrzymania zlecenia Zamawiający wyraża swoje stanowisko poprzez umieszczenie zapisu „zgoda” lub „brak zgody” na piśmie Wykonawcy.
3. Zlecenia będą odbierane przez Wykonawcę w siedzibie Zamawiającego, niezwłocznie po (telefonicznym lub e-mail) zawiadomieniu Wykonawcy o zleceniu.

§ 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 (należy podać osobno wartość gruntu i wartość budynku):
    - a) o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
    - b) o powierzchni użytkowej od 101- 300 m<sup>2</sup>  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
    - c) o powierzchni użytkowej od 301- 700 m<sup>2</sup>  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
    - d) o powierzchni użytkowej powyżej 700 m<sup>2</sup>  
**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 wartości udostępnienia/zajęcia nieruchomości oraz szkód powstałych na skutek tego udostępnienia/zajęcia, jedna działka w zamówieniu

**cena brutto:**

*słownie:*

cena netto:

- 9) Wyceny wartości udostępnienia/zajęcia nieruchomości oraz szkód powstałych na skutek tego udostępnienia/zajęcia, kilka działek w zamówieniu, objętych jednym zleceniem, cena za jedną działkę

**cena brutto:**

*słownie:*

cena netto:

- 10) Wyceny wartości udostępnienia/zajęcia nieruchomości, jedna działka w zamówieniu

**cena brutto:**

*słownie:*

cena netto:

- 11) Wyceny wartości udostępnienia/zajęcia nieruchomości, kilku działek, objętych jednym zamówieniem, cena za jedną działkę

**cena brutto:**

*słownie:*

cena netto:

- 12) Wycena wartości szkód powstałych na skutek udostępnienia/zajęcia nieruchomości, jedna działka w zamówieniu

**cena brutto:**

*słownie:*

cena netto:

- 13) Wycena wartości szkód powstałych na skutek udostępnienia/zajęcia nieruchomości, kilka działek w zamówieniu, cena za jedną działkę  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 14) Wyceny składnika roślinnego – jedna szt.:  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 15) Wyceny ograniczonego prawa rzeczowego działki gruntu, jedna działka w zamówieniu  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 16) Wyceny ograniczonego prawa rzeczowego kilku działek gruntu, objętych jednym zamówieniem, cena za jedną działkę  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 17) Wyceny działki gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym (jedna działka w zamówieniu)  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 18) Wyceny kilku działek gruntu będących w użytkowaniu wieczystym, objętych jednym zleceniem, cena za jedną działkę  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 19) Wyceny prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (jedna działka w zamówieniu) w postępowaniach o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w przypadku określonym w art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.)  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 20) Wyceny prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (cena dla kilku działek w zamówieniu, cena za jedną działkę) w postępowaniach o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w przypadku określonym w art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.)  
**cena brutto:**  
*słownie:*  
cena netto:
- 21) wycofanie zlecenia z winy niezależnej od Wykonawcy do wysokości poniesionych i udokumentowanych kosztów (oryginały faktur do wglądu)
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 (składniki roślinne należy wymienić w operacie).*

#### § 4

1. W wyniku realizacji zlecenia Wykonawca zobowiązuje się przedstawić operat szacunkowy odrębny dla każdej nieruchomości (1 nieruchomość = 1 księga wieczysta) zgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, 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, sporządzony ze szczególną starannością właściwą dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
2. Wykonawca jest zobowiązany do zgromadzenia wszystkich dokumentów niezbędnych do sporządzenia każdego operatu szacunkowego, w szczególności odpisów lub protokołów z badania ksiąg wieczystych albo innych dokumentów stwierdzających prawa do nieruchomości; wypisów z katastru nieruchomości; map oraz dokumentacji fotograficznej z zaznaczeniem działki wycenianej, planów zagospodarowania przestrzennego; dokumentów potwierdzających wybudowanie przez użytkownika wieczystego urządzeń infrastruktury technicznej oraz poniesienie przez niego nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu. Dokumenty, które są w posiadaniu Zamawiającego zostaną udostępnione Wykonawcy. Dokumenty, o których mowa wyżej, stanowią integralną część operatu szacunkowego.
3. Wykonawca powiadomi właściciela nieruchomości o terminie oględzin.
4. W przypadku gdy celem wyceny jest sprzedaż nieruchomości, Wykonawca prześle na adres e-mail Zamawiającego zdjęcia, które zamieścił w operacie szacunkowym.
5. Jeżeli w przypadku wyceny określonej w § 3 ust. 1 pkt 3) nie będzie możliwości uzyskania jakiegokolwiek dokumentacji technicznej dotyczącej budynku może mieć zastosowanie § 3 ust. 4.

#### § 5

Wykonawca zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych organizowanych przez Zamawiającego oraz w innych rozprawach dotyczących postępowań, w których wykorzystany był sporządzony przez niego operat szacunkowy, przez okres ważności operatu szacunkowego.

#### § 6

1. Wykonawca składa przedmiot zlecenia, zwany dalej „operatem szacunkowym” 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 operatu szacunkowego nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawiciela Zamawiającego i przez Wykonawcę. Protokół zostanie

sporządzony w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania operatu szacunkowego. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec wydłużeniu.

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 § 8 umowy.
5. Protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez Zamawiającego i przez Wykonawcę stanowi podstawę do wystawienia faktury/rachunku przez Wykonawcę.

## § 7

Wynagrodzenie za wykonanie i przekazanie Zamawiającemu operatu szacunkowego – nastąpi przelewem na konto Wykonawcy podane w fakturze/rachunku w terminie 14 dni licząc od daty złożenia faktury/rachunku, o którym mowa w § 6 ust. 5.

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

## § 8

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) fakt ten zostaje odnotowany w protokole, o którym mowa w § 6 ust. 2. Strony umowy ustalają, że kwota kary umownej, zostanie potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonany przedmiot zlecenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.

## § 9

Jeżeli po dokonanych odbiorze przedmiotu umowy, o którym mowa w § 6:

- 1) zostaną stwierdzone fakty nierzetelnego wykonania operatu szacunkowego 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, usterek Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczenia kary umownej za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy określonej w § 8 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, przez cały okres ważności operatu szacunkowego.

## § 10

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym w przypadku powtarzającego się nieterminowego wykonywania zleceń lub nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy.

## § 11

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 (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774, ze 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.

## § 12

1. Wykonawca zobowiązuje się do bezwzględnego zachowania w poufności wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem zlecenia dotyczących Zamawiającego 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 podjęcia pozytywnych działań zmierzających do ochrony informacji poufnych Zamawiającego i jego klientów, o ile w trakcie wykonywania zlecenia mogło dojść do ujawnienia takich informacji poza wiedzą i zgodą Zamawiającego.
4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z polityką bezpieczeństwa informacji stosowaną w Starostwie Powiatowym w Bielsku – Białej oraz zobowiązuje się do jej przestrzegania.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia ciągłości wykonywania usług przez cały okres trwania umowy.

§ 13

1. Wszelkie zmiany dotyczące warunków umowy następować będą za zgodą Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy wykonawcze.

§ 14

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

§ 15

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

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA :**

