UMOWA Nr 15/2020

zawarta w dniu ............................................... pomiędzy:

Gminą Mstów, z siedzibą w Mstowie, ul. Gminna 14, 42-244 Mstów, NIP 949-21-51-02, REGON 151398095 reprezentowaną przez:

Tomasza Gęsiarza – Wójta Gmina Mstów

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Pani Marii Skibińskiej

Zwaną w dalszej części umowy „ Zamawiającym”

a

**..............................................................................................................................................................**

zwanym dalej w umowie „Wykonawcą”

**§ 1**

Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonywać na potrzeby Zamawiającego wyceny nieruchomości i sporządzić opinie za podane niżej ceny:

1. sporządzenia operatu szacunkowego określającego minimalnych stawek czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy Mstów przy uwzględnieniu:
   * + - upraw rolnych w rozbiciu na poszczególne klasy i użytki gruntowe - ustalenie opłaty rocznej
       - ogródki przydomowe
       - cele mieszkaniowe
       - garaże (w rozbiciu na blaszane i murowane)
       - parkingi lub miejsca parkingowe
       - posadowienie kontenerów na odzież itp.
       - ogródki letnie
       - reklamy
       - banery

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

1. sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości (grunt + części składowe gruntu) w celu ustalenia odszkodowania w drodze decyzji lub umowy.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

c) sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości (grunt + części składowe gruntu) w celu nabycia.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

Słownie cena brutto ............................................................................................

d) sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości wraz z elementami składowymi (grunt + budynek handlowy o małej kubaturze) w celu zbycia.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

e) sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości (grunt + części składowe gruntu) w celu zbycia.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

f) sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości (grunt + części składowe gruntu) w celu dokonania zamiany.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

g) sporządzenia operatu szacunkowego określającego minimalne stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych:

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

Słownie cena brutto ............................................................................................

1. sporządzenia operatów szacunkowych określających minimalne stawki czynszu za wynajem lokali użytkowych:

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

i) sporządzenie operatu szacunkowego w zakresie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu obowiązującej stawki procentowej.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

j) sporządzenie operatu szacunkowego w zakresie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego na targowisku gminnym „Mój Rynek” w miejscowości Cegielnia. Na targowisku znajduje się 30 stanowisk o różnych wielkościach. Stawka czynszu powinna zostać określona w rozliczeniu miesięcznym dla poszczególnych stanowisk.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

k) sporządzenie operatu szacunkowego w zakresie ustalenia służebności gruntowej prawa przejazdu i przechodu lub ustalenia służebności przesyłu.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

l) sporządzenie operatu szacunkowego w zakresie ustalenia opłaty planistycznej, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

ł) sporządzenie opinii w zakresie braku wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Cena jednostkowa brutto ……………….zł,

Słownie cena brutto ............................................................................................

**§ 2**

Wykonawca świadczy usługi każdorazowo na pisemne zlecenie Zamawiającego, w terminie:

- 30 dni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w §1 pkt: a do l

- 14.dni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 1 pkt: ł;

**§ 3**

1. Liczba operatów szacunkowych będzie wynikała z faktycznych potrzeb Zamawiającego w okresie obowiązywania umowy.
2. Zamawiający dokona pisemnego zlecenia usług opisanych w § 1 umowy
3. Wartość umowy nie może przekroczyć kwoty **20 000 zł brutto**.
4. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane usługi w wysokości określonej w §1 umowy każdorazowo po zakończeniu realizacji danego zlecenia oraz po ocenie przez Zamawiającego zrealizowanych przez Wykonawcę zleceń.

4. Wykonawca zobowiązany jest do doręczenia faktury nie wcześniej niż po zaakceptowaniu przez Zamawiającego wykonania części przedmiotu umowy określonego w zleceniu jako prawidłowego i podpisaniu przez strony protokołu odbioru robót.

5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie 30 dni od daty doręczenia faktury wystawionej na Gminę Mstów.

**§ 4**

1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z:
   1. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.),
   2. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 r. z późn. zm.),
   3. Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, tj. rzetelnie, uczciwie, ze szczególną starannością, bezstronnością i zachowaniem tajemnicy zawodowej oraz zgodnie z wytycznymi zawartymi w standardach zawodowych dot. wyceny nieruchomości,
   4. Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).

2. Sporządzone operaty szacunkowe, ustalające wartość nieruchomości powinny zawierać w szczególności aktualną(y):

* 1. mapę ewidencyjną i mapę zasadniczą, ewentualnie mapę zasadniczą z nakładką granic ewidencyjnych,
  2. wypis z ewidencji gruntów i budynków (lub protokół z badania),
  3. odpis z księgi wieczystej (lub protokół z badania stanu prawnego),
  4. zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości (lub protokół z badania),
  5. fotografie przedstawiające nieruchomość oraz jej bezpośrednie otoczenie,
  6. wykaz nieruchomości przyjętych do porównań, ich obszerny opis wskazujący na prawidłowy dobór nieruchomości przyjętej jako podobnej do nieruchomości wycenianej; na żądanie Zamawiającego Wykonawca udostępni dane pozwalające na zidentyfikowanie zawartych transakcji,
  7. aktualny dokument ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.

3. W zależności od przedmiotu wyceny operaty szacunkowe powinny zawierać także:

* 1. protokół z oględzin nieruchomości,
  2. wartość rynkową gruntu (z podaniem 1 m2), wartość rynkową budynku, wartość składnika roślinnego, wartość rynkową innych elementów występujących na nieruchomości oraz wartość nieruchomości.

4. Zamawiający może zwrócić się do Wykonawcy z wnioskiem o potwierdzenie aktualności operatu. Jeśli operat szacunkowy nadal może być wykorzystywany w celu, do którego został sporządzony, Wykonawca zobowiązany jest zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do umieszczenia stosownej klauzuli potwierdzającej jego aktualność oraz dołączenia analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. ustawy. W przypadku, gdy aktualność operatu szacunkowego nie może być potwierdzona Wykonawca powinien przedstawić analizę wskazującą na zmiany uwarunkowań prawnych lub wystąpienie istotnych czynników, które uniemożliwiają jego potwierdzenie. Wykonawca wskazane czynności winien wykonać w ciągu 14 dni od daty otrzymania wniosku bez dodatkowego wynagrodzenia.

5. W zakresie sporządzonego operatu szacunkowego Wykonawca zobowiązany jest do udziału w postępowaniach przed organem odwoławczym, bądź sporządzenia odpowiedniej opinii celem wykorzystania jej przez Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych, na pisemny wniosek Zamawiającego bez dodatkowego wynagrodzenia.

6. Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia pisemnych wyjaśnień na żądanie Zamawiającego w przedmiocie sporządzonego operatu szacunkowego.

7. W przypadku uchylenia przez organ odwoławczy decyzji ustalającej odszkodowanie za nieruchomość, co do której Wykonawca sporządził operat szacunkowy, w związku z błędami formalno-prawnymi operatu bądź nieudzielaniem przez Wykonawcę odpowiedzi na pytania organu odwoławczego, Wykonawca zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od organu, do sporządzenia nowego operatu szacunkowego, bez dodatkowego wynagrodzenia.

8. Jeżeli przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca własność gminy, (wyceniana uprzednio w ramach niniejszej umowy), która następnie uległa podziałowi, cena za sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego kolejnego operatu szacunkowego uwzględniającego podział nieruchomości wynosić będzie 30% ceny jednostkowej za sporządzenie operatu szacunkowego.

9. Wykonawca w przypadku wyceny tej samej nieruchomości dla dwóch różnych potrzeb tj. ustalenia odszkodowania na podstawie art 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przyznania nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania w trybie art. 98 sporządzi kolejny operat szacunkowy za zapłatą równą 30% ceny jednostkowej za sporządzenie operatu szacunkowego.

**§ 5**

1. Termin rozpoczęcia realizacji zamówienia ustala się na dzień zawarcia umowy.

2. Termin zakończenia realizacji zamówienia: **nie później niż do 30 grudnia 2020 r.**

3. W okresie obowiązywania umowy zgodnie z potrzebami będą przekazywane do wyceny wykazy nieruchomości w formie zlecenia. Realizacja zlecenia odbywać się będzie w terminach określonych w § 2. Przewiduje się zmianę terminu realizacji zlecenia na pisemny wniosek rzeczoznawcy w terminie wnioskowanym przez rzeczoznawcę, lecz nie dłuższym niż termin realizacji zlecenia wynikający z umowy w przypadku braku możliwości dostępu do wycenianej działki/budynku/lokalu lub uzasadnionych trudności (np. uzyskanie niezbędnych dokumentów związanych z realizacją zlecenia) niezależnych od Wykonawcy. Przedłużenie terminu realizacji zlecenia będzie dotyczyć wyłącznie wnioskowanej nieruchomości. Wniosek o przedłużenie terminu realizacji operatu szacunkowego rzeczoznawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu przed upływem terminu realizacji zlecenia. Przedłużenie terminu realizacji zlecenia będzie dotyczyć wyłącznie wnioskowanej nieruchomości.

**§ 6**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest z tytułu rękojmi za wady przez okres dwóch lat, natomiast z tytułu gwarancji jakości przez okres trzech lat, licząc od podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę protokołu odbioru.

2. Wszystkie stwierdzone w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji wady zostaną nieodpłatnie usunięte przez Wykonawcę.

3. Termin do usunięcia wad ustala się na 7 dni kalendarzowych od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego.

**§ 7**

1. Wykonawca zobowiązuje się w formie pisemnej zgłosić Zamawiającemu i złożyć wykonany przedmiot umowy. Każde opracowanie należy złożyć w wersji papierowej i elektronicznej (skan powinien odzwierciedlać oryginał operatu szacunkowego) z pismem przewodnim – W przypadku gdy właścicielem wycenianej nieruchomości jest osoba fizyczna wersję elektroniczną/skan operatu należy przesłać zaszyfrowanym mailem. Zamawiający (ze względów organizacyjnych) oczekuje, że w pierwszej kolejności opracowanie zostanie złożone w wersji elektronicznej (nazwa pliku powinna zawierać adres nieruchomości), a następnie w wersji papierowej.
2. Miejscem odbioru przedmiotu umowy określonego w § 1 będzie sekretariat Urzędu Gminy Mstów, ul. Gminna 14 (pokój 26), po zgłoszeniu Zamawiającemu przez Wykonawcę jego zakończenia.
3. Zamawiający dokona odbioru przedmiotu umowy (w wersji papierowej i elektronicznej na adres ug@mstow.pl) w terminie do 14 dni roboczych od daty zgłoszenia zakończenia wykonanych prac (złożenia pisma przewodniego, wersji papierowej i elektronicznej).
4. Jeżeli w trakcie odbioru zostaną ujawnione wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych Zamawiający zgłosi zastrzeżenia a operaty będą podlegać zwrotowi na wniosek Wykonawcy (odbiór osobisty od pracownika merytorycznego Referatu Gospodarki Przestrzennej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska). Zamawiający dopuszcza możliwość zgłoszenia zastrzeżeń drogą mailową. Wykonawca ma obowiązek wykonać i złożyć operaty zamienne (wersję papierową w sekretariacie oraz wersję elektroniczną z pismem przewodnim na adres ug@mstow.pl). Przyjmuje się, że zastrzeżenia wysłane drogą elektroniczną są odbierane tego samego dnia.
5. Zamawiający dokona odbioru operatu zamiennego w terminie do 14 dni roboczych od daty zgłoszenia zakończenia usunięcia wad lub innych nieprawidłowości (złożenia pisma przewodniego, w wersji papierowej i elektronicznej).
6. Po upływie terminu, o którym mowa w § 3, jeżeli wykonawca nie usunął wskazanych przez Zamawiającego wad i błędów (w tym odmówił ich usunięcia) lub dokonał poprawek błędnie, a operat szacunkowy nadal będzie wadliwy, Zamawiający może od umowy odstąpić i zgodnie z zapisem § 6 ust. 1 pkt 4 naliczona zostanie kara umowna.
7. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie przez Zamawiającego wykonanego przedmiotu umowy jest protokół odbioru komisji odbioru: pracownika merytorycznego, kierownika referatu – podpisany przez Wykonawcę.
8. W przypadku pozytywnego protokołu, za termin zakończenia pracy uważa się datę złożenia pisma przewodniego i przedmiotu umowy opisanego w ust. 1.

**§ 8**

1. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić następujące kary umowne z tytułu:

* 1. nieterminowego oddania przedmiotu zlecenia w wysokości 0,5% wartości części zadania (zlecenia) za każdy dzień opóźnienia,
  2. wad lub innych nieprawidłowości operatów szacunkowych stwierdzonych w trakcie ich odbioru w wysokości 0,5% wartości części zadania (zlecenia) za każdy dzień, licząc od ustalonego w umowie terminu zakończenia realizacji zamówienia do czasu podpisania protokołu odbioru, w tym nalicza się kary umowne za okres przygotowywania przez Wykonawcę operatów zamiennych oraz za okres dostarczenia ich do Zamawiającego. Nie nalicza się kar umownych za okres kiedy przedmiot umowy będzie podlegał sprawdzaniu przez Zamawiającego,
  3. braku uczestnictwa w rozprawach sądowych lub administracyjnych bądź braku uczestnictwa w rozprawach odwoławczych w wysokości 200 zł brutto za każdą nieobecność,
  4. odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 30% wynagrodzenia umownego wynikającego z zadania.

2. Kary umowne, dotyczące opóźnień w oddaniu przedmiotu zamówienia będą potrącane z wynagrodzenia.

3. Kary umowne będą potrącane bez uzyskiwania zgody Wykonawcy.

4. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach Kodeksu cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.

**§ 9.**

* + 1. Zamawiający może odstąpić od umowy w razie:

1. wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia, zawiadamiając o tym Wykonawcę na piśmie w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. Wówczas Wykonawca otrzymuje wynagrodzenie w wysokości proporcjonalnej do wykonania przedmiotu umowy. Postanowienia o karze umownej nie mają w tym przypadku zastosowania i Wykonawca nie może żądać odszkodowania,
2. Wykonawca nie wykonał prac w terminie bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
3. Wykonawca wykonywać będzie operaty szacunkowe niezgodnie z przepisami prawa oraz niezgodnie z zasadami obowiązującymi rzeczoznawcę majątkowego zawartymi w Kodeksie etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, tj. nierzetelnie, nieuczciwie, bez szczególnej staranności, bez zachowania bezstronności i bez zachowania tajemnicy zawodowej oraz niezgodnie z wytycznymi zawartymi w standardach zawodowych dotyczących wyceny nieruchomości lub nie wykona operatów szacunkowych w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy.

2. W przypadku negatywnej weryfikacji operatu szacunkowego przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Zamawiający zastrzega sobie prawo do zwrotu poniesionych kosztów za wykonanie operatu oraz jego weryfikację.

**§ 10.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

**§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.).

**§ 12.**

Spory jakie mogą wyniknąć z realizacji niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwym sądom powszechnym w Częstochowie.

**§ 13.**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA: