Załącznik do wniosku

**o wszczęcie procedury przetargowej na „*sporządzanie operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości do ustalenia odszkodowania”***

**P R O J E K T**

**UMOWA O DOKONANIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

**W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO**

zawarta dnia ............................. 2010 r. pomiędzy Miastem Piotrków Trybunalski
z siedzibą w Piotrkowie Tryb. przy Pasażu Karola Rudowskiego 10, zwanym dalej „Zamawiającym” reprezentowanym przez:

Andrzeja Kacperka – Wiceprezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego,

a .................................... zam. ......................................, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: .................................................... – numer wpisu do ewidencji działalności gospodarczej - .............., zwanym dalej „Wykonawcą”.

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego
w trybie „przetargu nieograniczonego”, została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi polegające na:

wykonaniu, jako zamówienie ciągłe od ....................... do 31 grudnia 2010 r. operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zabudowanych
i niezabudowanych w celu:

ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi na skutek podziału nieruchomości, za działki zajęte pod drogi publiczne, za wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne oraz za działki, które przeszły na własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji
w zakresie dróg publicznych

**§ 2**

1. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania operatów szacunkowych zgodnie z:

* ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U
z 2010 r. Nr 102 poz. 651),
* rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)
* ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93
z późn. zm.),
* ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania
i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.)
* ustawą z dnia 13 października1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz.872 z późn. m.),

2. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia i przekazania jednostkowego operatu szacunkowego w dwóch egzemplarzach, w terminie 4 tygodni od dnia otrzymania zlecenia od Zamawiającego.

3.Termin realizacji usług wymienionych w § 1 może zostać przedłużony przez Zamawiającego na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem realizacji danego zlecenia, nie więcej jednak niż o 14 dni, o ile Wykonawca wykaże, że nie będzie
w stanie dotrzymać terminu z przyczyn od niego niezależnych.

4. Operat szacunkowy musi zawierać protokół z oględzin nieruchomości z udziałem stron oraz dokumentację fotograficzną.

5. Wykonawca zobowiązuje się do potwierdzania aktualności sporządzonego operatu w przypadku konieczności jego wykorzystania po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia.

6. Zamawiający dokonuje sprawdzenia poprawności wykonanej pracy w terminie
7 dni od daty złożenia operatu szacunkowego.

Wyciąg z wykonanego operatu winien być przekazany z zachowaniem zasady poufności, organowi prowadzącemu kataster nieruchomości w terminie 3 miesięcy od dnia jego sporządzenia

**§ 3**

Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć Wykonawcy będące w jego posiadaniu dokumenty/dane/materiały niezbędne do wykonania operatu szacunkowego.

**§ 4**

Umowa została zawarta na okres od ..................................... do 31 grudnia 2010 r.

**§ 5**

1. Za wykonanie usług będących przedmiotem umowy Wykonawca otrzyma od Zamawiającego:

a/ kwotę ................... zł brutto za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej, określonego w § 1,

b/ kwotę ................... zł brutto za wykonanie jednego operatu nieruchomości zabudowanej, określonego w § 1,

c/ kwotę ................... zł brutto za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej z ogrodzeniem, szopą, itp. określonego w § 1.

2. Zamawiający dokonuje odbioru usługi w terminie 7 dni od przekazania mu operatu przez Wykonawcę.

3. Fakturę za sporządzoną usługę Wykonawca przedłoży po okresie siedmiodniowym, o którym mowa w ust. 2 nie później jednak niż w terminie 14 dni, po stwierdzeniu braku wad w wykonanej pracy. Przez prawidłowe wykonanie operatu strony rozumieją sporządzenie operatu zgodne z wytycznymi określonymi
w przepisach prawa i standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

4. Należność płatna jest w ciągu 14 dni od dnia otrzymania faktury przelewem, na konto Wykonawcy.

5. Łączna wartość wykonanych usług z tytułu realizacji niniejszej umowy nie przekroczy kwoty ...........................................................................................zł. brutto (słownie:............................................................................................................................................) w tym podatek Vat 22 %.

6. Płatnikiem faktury VAT jest Miasto Piotrków Trybunalski, Pasaż Karola Rudowskiego 10 – NIP 771-27-98-771.

**§ 6**

1. W przypadku stwierdzenia wad w wykonywanej pracy Wykonawca zobowiązuje się do ich nieodpłatnego usunięcia w terminie jednego tygodnia od daty zgłoszenia.

2. Po usunięciu wady przez Wykonawcę, Zamawiający stwierdza zgodność pracy ze zleceniem.

**§ 7**

1. Za nieterminowe wykonanie zamówienia lub usunięcie wad, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 20,00 zł za każdą dobę opóźnienia nie więcej jednak niż należność za dany operat. Kara będzie potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za daną pracę.

2. Kara, o której mowa w ust. 1 nie przysługuje Zamawiającemu w razie udowodnienia przez Wykonawcę, najpóźniej do dnia wystawienia faktury za dane zlecenie, iż opóźnienie w wykonaniu pracy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

3. Z tytułu nieterminowego regulowania wynagrodzenia za usługi objęte niniejszą umową Wykonawca naliczać będzie odsetki w wysokości ustawowej.

**§ 8**

1. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę warunków umowy, Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Zamawiający nalicza Wykonawcy karę umowną w wysokości 50% wynagrodzenia za zlecone i niewykonane prace.

**§ 9**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie przy spełnieniu warunków określonych w art. 144 ustawy – Prawo zamówień publicznych, w formie aneksu podpisanego przez obie strony.

**§ 10**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 11**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wykonawca.

**Zamawiający: Wykonawca:**

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

[1] Rodzaj szacowanej nieruchomości,[2] zakres wyceny,[3] przedmiot umowy.

Zgodnie przepisami regulującymi kwestie określania wartości nieruchomości (ustawa o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.; [rozporządzenie](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. 2004 r. Nr 207 poz. 2109; Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) przedmiotem wyceny jest nieruchomość. Strony powinny wskazać rodzaj nieruchomości, np.: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem (mieszkalnym, handlowym), lokal mieszkalny (nieruchomość lokalowa), budynek stanowiący część składową gruntu, dokonać opisu przedmiotu umowy, z podaniem: położenia (adresu nieruchomości), powierzchni nieruchomości, oznaczenia nieruchomości w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków); numeru księgi wieczystej[3], a także wskazać zakres wyceny, tzn. rodzaj prawa (praw), których przedmiotem jest nieruchomość i które podlegają w danym przypadku oszacowaniu, np. prawo własności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego, prawo odrębnej własności lokalu lub części nieruchomości albo części składowych gruntu, których wycena dotyczy i które nie podlegają wycenie, np. przedmiotem wyceny jest tylko grunt, bez części składowych albo wyłącznie budynek[2]. Rodzaj określanej wartości (np. wartości rynkowej, wartości odtworzeniowej i innych rodzajów wartości określonych w odrębnych przepisach, np. wartości bankowo-hipotecznej) definiuje rzeczoznawca, kierując się przepisami prawa, w tym zgodnie z dyspozycją [art. 154](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, po rozpoznaniu potrzeb zamawiającego[1].

[4] Określenie celu wyceny polega na wskazaniu przez strony umowy przeznaczenia, dla jakiego operat szacunkowy został opracowany i w jakim wyłącznie może być wykorzystany (Standard VII. 1, punkt 6). Przy określaniu celu wyceny strony mogą powołać się na właściwe przepisy będące podstawą wyceny nieruchomości dla danego celu. Postanowienie § 1 ust. 2 umowy może otrzymać na przykład następujące brzmienie:

„Wycena nieruchomości będzie wykonana w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (podst. prawna [art. 77 ust. 1](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.)”.

„Wycena nieruchomości będzie wykonana w celu ustalenia opłaty na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego (podst. prawna [art. 36 ust. 4](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.)”.

„Wycena nieruchomości będzie wykonana w celu ustalenia wartości wkładu rzeczowego (aportu) wnoszonego przez akcjonariusza do spółki w zamian za akcje (podst. prawna [art. 311](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych, Dz. U. 2000 r. Nr 94 poz. 1037 ze zm.)”.

[5] Obowiązkiem przyjmującego zamówienie jest wykonanie dzieła w sposób prawidłowy i w umówionym terminie. Termin wykonania umowy powinien być określony z uwzględnieniem okoliczności dotyczących wykonywania danego dzieła. W przypadku dokonywania wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego strony powinny uwzględnić czas niezbędny na przygotowanie i zebranie materiałów, dokumentów (niezbędne wypisy, wyrysy z urzędowych rejestrów), oględziny nieruchomości, przygotowanie dokumentacji fotograficznej, wreszcie czynności obliczeniowe i opracowanie redakcyjne operatu szacunkowego. Czas trwania tych czynności uzależniony jest od stopnia trudności danej wyceny, dostępności wymienionych materiałów, położenia nieruchomości w stosunku do siedziby rzeczoznawcy i innych, a także uzgodnień dokonanych przez strony. Jeżeli strony uznają to za konieczne, mogą także określić w umowie inne (dodatkowe) zasady odbioru dzieła, w tym miejsce i sposób odbioru (np. określenie sposobu poinformowania zamawiającego o terminie odbioru operatu - na piśmie, telefonicznie, określenie zasad pokwitowania odbioru operatu szacunkowego, np. w formie protokołu zdawczo-odbiorczego).

[6] Wykonanie dzieła zazwyczaj wymaga użycia odpowiednich materiałów lub narzędzi. Z reguły obowiązek ten spoczywa na przyjmującym zamówienie, chociaż przepisy Kodeksu cywilnego nie formułują tego wprost. W niektórych jednak sytuacjach, w szczególności gdy wynika to z umowy, ustalonych zwyczajów lub rodzaju dzieła, obowiązek dostarczenia materiałów (narzędzi) może spoczywać na obu stronach umowy lub tylko na zamawiającym ([art. 633](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc reguluje sytuację, kiedy dostarczenie materiałów jest obowiązkiem zamawiającego). Jak się przyjmuje w literaturze, w przypadku umowy o dokonanie wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego dostarczenie niezbędnych dokumentów i danych dotyczących wycenianej nieruchomości (w szczególności dokumentacji prawnej, np. prawomocne orzeczenia sądowe, ostateczne decyzje administracyjne, akty notarialne, ugody zawarte w postępowaniu sądowym lub administracyjnym, inne dokumenty urzędowe lub sądowe oraz dokumentacji technicznej, np. inwentaryzacji wycenianego obiektu) należy do obowiązków zamawiającego i jest podstawowym warunkiem prawidłowego wykonania wyceny. W przypadku gdy strony przewidzą w umowie obowiązek dostarczenia dokumentów/danych przez zamawiającego, określając je przykładowo, jak w załączonym wzorze, niedostarczenie danych w umówionym terminie jest równoznaczne z niewykonaniem umowy przez zamawiającego i rodzi skutki prawne określone w umowie lub ustawie, np. uzasadnia domaganie się przez wykonawcę wynagrodzenia mimo niewykonania dzieła, odstąpienie od umowy po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do rozpoczęcia współdziałania, czy też dochodzenie odszkodowania na zasadach ogólnych ([art. 639, 640](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc). Zamawiający ma ponadto obowiązek współdziałania z wykonawcą, w szczególności w zakresie udostępnienia przedmiotowej nieruchomości w celu dokonania (nieraz kilkukrotnego) jej oględzin i pomiarów oraz sporządzenia dokumentacji fotograficznej.

[7] Zgodnie z [art. 642 § 1](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc przyjmującemu zamówienie należy się wynagrodzenie w chwili oddania dzieła, chyba że strony co innego postanowią w umowie. Strony mogą zastrzec w umowie, tak jak to zostało zaproponowane w podanym wzorze, że wynagrodzenie będzie płatne dopiero po stwierdzeniu prawidłowości wykonania pracy przez zamawiającego. Operat szacunkowy, którego wykonanie jest przedmiotem omawianej umowy, jest dokumentem sformalizowanym, którego poszczególne elementy i treść określone są w rozdziale IV rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz szczegółowo w Standardzie nr VII.1. Strony umowy mają swobodę w określaniu wynagrodzenia, gdyż Standardy Zawodowe wskazują jedynie, jakie czynniki powinny być uwzględnione przy ustalaniu wynagrodzenia. Są to: charakter, wielkość i rodzaj części składowych nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny; nakład pracy rzeczoznawcy majątkowego niezbędny do wykonania czynności koniecznych do właściwego przeprowadzenia procesu wyceny; kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego, a w szczególności jego staż zawodowy, ukończenie specjalistycznych studiów lub szkoleń w zakresie wyceny; termin i warunki wykonania czynności szacunkowych; koszty ponoszone przez rzeczoznawcę w związku z wykonanymi przez niego czynnościami (Standard II.1, punkt 5.1).

Strony mają wybór pomiędzy dwoma sposobami ustalania wynagrodzenia w przypadku umowy o dzieło ([art. 629 i 632](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc). Strony mogą ustalić wynagrodzenie w formie ryczałtu, który polega na określeniu z góry (w chwili zawierania umowy) wynagrodzenia w oznaczonej kwocie. Wynagrodzenie to należy się przyjmującemu zamówienie bez względu na rzeczywiste koszty wykonania dzieła. Strony umowy o dokonanie wyceny nieruchomości i sporządzenie operatu szacunkowego nie powinny mieć trudności z ustaleniem stawek wynagrodzenia ryczałtowego, kierując się przede wszystkim stawkami obowiązującymi na danym rynku. W literaturze podkreśla się, że przyjmujący zamówienie jako profesjonalista, powinien mieć umiejętność oceny opłacalności wykonania dzieła za uzgodnione wynagrodzenie (G. Bieniek: Komentarz do kodeksu cywilnego. Zobowiązania, t. 2, Warszawa 2004, str. 165-166).

Strony mogą również ustalić wynagrodzenie kosztorysowe na podstawie zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów (art. 629 kc), określonych np. w załączonym do umowy kosztorysie. W takim przypadku zmiana cen lub stawek uwzględniana jest przy ustalaniu wynagrodzenia. Modyfikacji może ulec też plan zamierzonych prac. Wynagrodzenie kosztorysowe przewidywane jest przy zawieraniu umowy jedynie orientacyjnie, np. przez zestawienie planowanej robocizny i przewidywanych kosztów materiałowych. Ten typ wynagrodzenia można stosować przy wycenach bardziej skomplikowanych, wymagających wielokrotnych podróży do miejsca położenia nieruchomości, czy długotrwałych analiz dokumentów (np. w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, wyceny nieruchomości zabytkowych, wyceny nieruchomości leśnych). W kosztorysie wykonawca powinien uwzględnić na przykład koszty ponoszone w związku z wykonywanymi przez niego czynnościami (podróże, noclegi), wynagrodzenie pracowników pomocniczych oraz stawki godzinowe za dokonywane czynności, które mogą uwzględniać nakład pracy, charakter, wielkość i rodzaj części składowych nieruchomości oraz kwalifikacje rzeczoznawcy.

[8] Zadatek i prawo odstąpienia od umowy stanowią tak zwane dodatkowe zastrzeżenia umowne mające na celu zabezpieczenie interesów stron. Strony samodzielnie decydują, czy je zamieścić i jaką nadać im treść.

Zadatek może spełniać trzy rodzaje funkcji. Ostateczne znaczenie nadają mu strony w umowie (przepisy Kodeksu cywilnego zawierają w [art. 394](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) jedynie postanowienia interpretacyjne, gdyby wola stron nie została dostatecznie jasno wyrażona w umowie).

[9] [10] Zadatek też być odpowiednikiem odszkodowania za niewykonanie umowy.

Zadatek dany przy zawarciu umowy może też pełnić funkcję odstępnego, jeżeli strony przy zawarciu umowy zastrzegły prawo odstąpienia.

[11] Zamiast zastrzeżenia zadatku w znaczeniu odstępnego strony mogą też umówić się o tzw. odstępne, zastrzegając w umowie prawo odstąpienia za określonym z góry wynagrodzeniem ([art. 396](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc). Strony powinny ponadto określić ograniczenia czasowe (termin) wykonania prawa odstąpienia od umowy ([art. 395 § 1](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc) oraz dokonać zwrotu wszystkiego, co nawzajem sobie świadczyły  (art. 395 § 2 kc). Gdy strony zastrzegą w umowie, że wykonanie prawa odstąpienia od umowy następuje za zapłatą odstępnego (wynagrodzenia) określonego w umowie, wtedy oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstępnego  (art. 396). W przypadku gdy dwie osoby są względem siebie wierzycielami i dłużnikami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej ([art. 498 § 1 i 2](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc).

[12] Dotyczy zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy przez zamawiającego w razie nienależytego wykonania zobowiązania przez wykonawcę w postaci dotrzymania terminu oddania dzieła ([art. 492](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc). Przepisy regulujące umowę o dzieło dopuszczają też odstąpienie od umowy zamawiającego także przed upływem terminu do wykonania dzieła, jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym ([art. 635](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc).

[13] Dotyczy zastrzeżenia przez zamawiającego prawa wyznaczenia dodatkowego terminu w celu wykonania zamówienia lub usunięcia wad dzieła. Oznacza to, że zamawiający może według swego wyboru albo od umowy odstąpić, na przykład jeżeli uzna, że wykonanie umowy po terminie nie będzie miało już dla niego znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo zamierzony cel umowy (art. 492 zd. 2 kc), albo wyznaczyć drugiej stronie dodatkowy termin i żądać wykonania zobowiązania oraz wykonania innych (dodatkowych) czynności wynikających z umowy lub ustawy (np. zapłaty kary umownej, naprawienia szkody).

[14], [15] Dotyczą zastrzeżenia kary umownej (odszkodowania umownego), czyli obowiązku zapłaty określonej sumy pieniężnej ([art. 483 § 1](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc), jako skutku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez wykonawcę. Jeżeli kara umowna jest zastrzeżona na wypadek niewykonania zobowiązania, wierzyciel może dochodzić wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią albo zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli kara umowna jest zastrzeżona na wypadek nienależytego wykonania zobowiązania, wierzyciel może dochodzić wykonania zobowiązania, a ponadto zapłaty sumy pieniężnej oznaczonej w umowie. Strony mogą ustalić osobną karę za niewykonanie zobowiązania w wysokości procentu określonego w umowie wynagrodzenia[14] i osobną za nienależyte wykonanie zobowiązania przez podanie zasad jej obliczania.[15] W braku odmiennych postanowień umownych kara umowna ma zastąpić odszkodowanie i ułatwić realizację uprawnień wierzyciela w zakresie określonych w Kodeksie cywilnym skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika bez względu na wysokość poniesionej przez wierzyciela szkody ([art. 484 § 1 zd. 1](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047)). W tej sytuacji wierzyciel może jej dochodzić dopiero po ustaleniu zwłoki dłużnika, czyli opóźnienia w wykonaniu zobowiązania wynikłego wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność ([art. 476](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc). W przeciwnym razie strony powinny wyraźnie zastrzec w umowie, że kara umowna należy się za samo opóźnienie, czyli uchybienie terminowi, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności [12] i [14]. Jak się podkreśla w literaturze i orzecznictwie, jest kwestią dyskusyjną, czy strony mogą zastrzec w umowie uprawnienie wierzyciela do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę w przypadku wprowadzenia obowiązku zapłaty kary umownej, jak również problematyczne jest określenie rozmiarów roszczenia wierzyciela w takim przypadku (czy roszczenie to może przewyższać sumę zastrzeżoną jako kara umowna). Zdaniem W. Czachórskiego (Zobowiązania..., str. 340-341) należność z tytułu kary umownej jest z reguły zaliczana na poczet całości odszkodowania, czyli zastrzeżona suma pieniężna stanowi górne ograniczenie roszczeń wierzyciela. W przypadku niezastrzeżenia w umowie postanowień o karze umownej strony dochodzą swoich uprawnień z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

[16] Strony mogą zastrzec w umowie również postanowienia regulujące wysokość odsetek za opóźnienie. Wykonawca (w tym przypadku wierzyciel) ma prawo do żądania odsetek, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Wierzyciel może ponadto żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

ORZECZNICTWO

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r. [II CKN 1417/2000](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) (OSNC 2004/6 poz. 97):

Gdy istotne wady dzieła są nieusuwalne, bądź nie dadzą się usunąć w odpowiednim czasie, skuteczność odstąpienia od umowy o dzieło nie jest uzależniona od wcześniejszego wyznaczenia terminu do usunięcia wad.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r. [III CZP 86/2001](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) (OSP 2003/1 poz. 1):

Jeżeli przyjmujący zamówienie skutecznie nie usunął wad dzieła w wyznaczonym terminie ([art. 637 § 1](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc), zamawiający nie może żądać upoważnienia przez sąd do usunięcia wad na koszt przyjmującego zamówienie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2001 r. [I ACa 512/2000](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) (OSA 2002/6 poz. 34 str. 40):

Skuteczne odstąpienie od umowy powoduje, że stosunek prawny wygasa ze skutkiem ex tunc, tak jakby umowa w ogóle nie została zawarta.

Odstąpienie od umowy jest wykonaniem uprawnienia kształtującego. Kształtuje ono bowiem nowy stan prawny między stronami w ten sposób, że od chwili jego złożenia umowa wzajemna przestaje je wiązać, strony nie są już obustronnie wobec siebie zobowiązane do świadczeń przewidzianych w umowie, a to co ewentualnie świadczyły już wcześniej, podlega zwrotowi. Zgodnie z treścią [art. 494](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, jest obowiązana zwrócić drugiej stronie to, co otrzymała od niej na mocy umowy, sama zaś może żądać tego, co świadczyła oraz - niezależnie od powyższego - może żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r. [II CKN 426/98](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) (OSNC 2000/2 poz. 32; Biuletyn SN 1999/11 str. 7):

Jeżeli według umowy stron wykonanie zamówionego dzieła wymaga współdziałania zamawiającego, a ten nie współdziała, przyjmujący zamówienie może odstąpić od umowy ([art. 640](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc). Na zamawiającym ciąży wówczas obowiązek zapłacenia wynagrodzenia, mimo niewykonania dzieła. Wynagrodzenie to ulega jednak zmniejszeniu o kwotę zaoszczędzoną przez przyjmującego zamówienie wskutek niewykonania dzieła ([art. 639](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) kc).

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 21 grudnia 1993 r. [III AUr 357/93](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047) (OSAiSN 1994/6 poz. 49 str. 63):

W odróżnieniu od umowy zlecenia, umowa o dzieło wymaga, by starania przyjmującego zamówienia doprowadziły do konkretnego, w przyszłości indywidualnie oznaczonego rezultatu. Umowa zlecenia nie akcentuje tego rezultatu jako koniecznego do osiągnięcia, nie wynik zatem (jak w umowie o dzieło), lecz starania w celu osiągnięcia tego wyniku, są elementem wyróżniającym dla umowy zlecenia, tj. przedmiotem istotnym.

Autor: [Dorota Wilkowska-Kołakowska](http://lph3n.lexpolonica.pl/plweb-cgi/content_gen.pl?db_name=lp&dok_nr=463678&dok_typ=pis&rek_nr=1&rek_docid=155047)