

UMOWA Nr .....

**O DOKONANIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO**

zawarta dnia ..... 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 ....., prowadzącą  
(imię i nazwisko) (PESEL) (NIP)  
działalność gospodarczą pod nazwą: .....,  
zam. .... - numer wpisu do ewidencji działalności  
gospodarczej – ....., zwaną 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 ..... 2014 r. do 31 grudnia  
2014 r. operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zabudowanych  
i niezabudowanych w celu:

**CZĘŚĆ I.**

1. zbycia części nieruchomości gruntowych niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
2. zbycia nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych
3. zbycia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, pawilonami handlowymi, stacjami transformatorowymi, garażami i innymi,
4. ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonej do wniesienia w formie aportu do spółek,
5. ustalenia wartości nieruchomości do sprzedaży oraz odwołania darowizny wraz z wyliczeniem nakładów poniesionych przez osoby trzecie,
6. ustalenia wartości nieruchomości do: oddania w użytkowanie wieczyste, użyczenie, użytkowanie i trwały zarząd oraz do ustalenia opłat rocznych z tytułu nabycia prawa trwałego zarządu i użytkowania wieczystego
7. nabycia nieruchomości pod inwestycje i w zasoby,
8. ustalenia odszkodowania za szkody wyrządzone na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej,
9. ustalenia wartości zwracanej nieruchomości z ustaleniem stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości,
10. ustalenia odpłatności za ustanowienie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu,
11. ustalenia wartości nieruchomości do zamiany
12. ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi na skutek podziału nieruchomości, za działki zajęte pod drogi publiczne, za działki przeznaczone pod budowę lub rozbudowę dróg, za wyłączenie nieruchomości na cele publiczne
13. ustalenie wartości nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 36ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## **CZĘŚĆ II.**

1. określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniem przynależnym i ułamkową częścią gruntu do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
2. określenia wartości rynkowej lokali użytkowych (pomieszczenie stacji TRAF0 i pomieszczenia rozdzielni elektrycznych R1 i R2), przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu ograniczonego na rzecz podmiotów – przedsiębiorstw energetycznych posiadających

## **CZĘŚĆ III.**

- 1 określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania wieczystego w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność,
- 2 określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania wieczystego w celu sprzedaży prawa własności gruntu użytkownikowi wieczystemu,

## **CZĘŚĆ IV.**

- 1 określenia wartości nieruchomości gruntowych w celu ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale,
- 2 określenia wartości nieruchomości gruntowych przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu w celu ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej,

## **CZĘŚĆ V.**

- 1 ustalenia wartości gruntu do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
  - 2 ustalenia wartości nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu,
- a także potwierdzenie aktualności sporządzonego operatu.

## **§ 2**

1. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania operatów szacunkowych zgodnie z:
  - ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: 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. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)
  - ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 ze zm.),
  - ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)
  - ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.),
  - ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 687)
  - ustawą z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.),
  - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 642 ze zm.)
2. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia i przekazania jednostkowego operatu szacunkowego w dwóch egzemplarzach w formie pisemnej, w terminie 4 tygodni od daty zgłoszenia rzeczoznawcy potrzeby wykonania operatu szacunkowego.  
Ponadto w odniesieniu do operatów szacunkowych z części III, IV i V Wykonawca zobowiązuje się do przekazania operatu szacunkowego w formie elektronicznej w formacie PDF o wielkości do 10 MB po stwierdzeniu zgodności pracy ze zleceniem najpóźniej do dnia złożenia faktury.

3. Operat szacunkowy musi zawierać protokół z oględzin nieruchomości z udziałem stron oraz dokumentację fotograficzną. Oględziny nieruchomości muszą być przeprowadzane w godzinach pracy Urzędu.

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

5. W zakresie sporządzanych operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest na piśmie wniosek brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem ich wykorzystania przez Zamawiającego w postępowaniach.

6. Zamawiający dokona sprawdzenia poprawności wykonanej pracy i odbioru usługi w terminie 10 dni od daty złożenia operatu szacunkowego.

Przez odbiór usługi rozumie się nie zgłoszenie przez Zamawiającego uwag do wykonanego operatu w ww. 10-dniowym terminie.

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 udostępnić Wykonawcy będące w jego posiadaniu dokumenty/dane/materiały niezbędne do wykonania operatu szacunkowego.

### § 4

Umowa została zawarta na okres od ..... 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

### § 5

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

a/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej, określonego w § 1, części I,

b/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości zabudowanej, określonego w § 1, części I,

c/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości zabudowanej z rozliczeniem nakładów, określonego w § 1, części I,

d/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej z ogrodzeniem, szopą itd. określonego w § 1, części I,

e/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu do ustanowienia służebności gruntowych oraz służebności przesyłu, określonego w § 1, części I,

f/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości lokalowej wraz z częścią ułamkową gruntu określonego w § 1 części II,

g/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, części III,

h/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, części IV pkt.1,  
i/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, części IV pkt. 2,  
j/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, części V pkt. 1.  
k/ kwotę ..... zł netto + 23% podatku VAT, tj. .... zł, za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, części V pkt. 2.

2. Faktury za sporządzoną usługę, oddzielnie za każdy operat, Wykonawca przedłoży po okresie dziesięciodniowym, o którym mowa w § 2 ust. 6 nie później jednak niż w terminie 14 dni, po stwierdzeniu zgodności pracy ze zleceniem, a w stosunku do operatów szacunkowych z części III, IV i V również po złożeniu operatu w formacie PDF.

Przez prawidłowe wykonanie operatu strony rozumieją sporządzenie operatu zgodne z wytycznymi określonymi w przepisach prawa i standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

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

4. Łączna wartość wykonanych usług z tytułu realizacji niniejszej umowy nie przekroczy kwoty ..... **zł brutto** (słownie: .....) w tym podatek VAT .

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

6. W trakcie trwania umowy może nastąpić zmiana wynagrodzenia Wykonawcy spowodowana zmianą stawki podatku VAT, co nie może wpłynąć na kwotę wynagrodzenia netto, określoną w § 5 ust. 1 umowy.

## § 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 każdy dzień opóźnienia za jednostkowy 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 jednostkowy operat, iż opóźnienie w wykonaniu pracy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

3. Za niedostarczenie przez Wykonawcę pracy lub dostarczenie pracy wadliwej, pomimo uprzedniego wezwania do usunięcia wad w wykonanej pracy, Zamawiający naliczy karę w wysokości równej należności za tę pracę.

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

### **§ 8**

W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od realizacji umowy, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 50% należnego wynagrodzenia brutto za cały przedmiot umowy, określonego w § 5 ust. 4.

### **§ 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 nieuregulowanych 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:**

.....

.....