

NA DOKONANIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

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

Agnieszka Kosełę – Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego,

a

..... z siedzibą w ul., PESEL:....., reprezentowaną przez, zwaną dalej „Wykonawcą”.

następującej treści:

§ 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi polegające na wykonaniu, jako zamówienie ciągle od 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w celu:

Część I.

1. zbycia nieruchomości gruntowych niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
2. zbycia nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych,
3. ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonej do wniesienia w formie aportu do spółek,
4. ustalenia wartości nieruchomości wraz z wyliczeniem wartości nakładów poniesionych przez osoby trzecie do: sprzedaży oraz odwołania darowizny,
5. ustalenia wartości nieruchomości do oddania w: użytkowanie wieczyste, najem oraz do ustalenia opłat rocznych z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego,
6. nabycia nieruchomości pod inwestycje i w zasoby,
7. ustalenia wartości nieruchomości do zamiany

Część II.

określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniem przynależnym i ułamkową częścią gruntu do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,

Część III.

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania wieczystego w celu sprzedaży prawa własności gruntu użytkownikowi wieczystemu,

Część IV.

ustalenia wartości gruntu do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,

Część V.

1. ustalenia odpłatności za ustanowienie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu,
2. 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

a także potwierdzenie aktualności sporządzonego operatu i sporządzenie aktualizacji operatu.

§ 2.

1. Zamawiający zastrzega, iż ilości operatów szacunkowych do wykonania nie są obligatoryjne, stanowią jedynie przewidywaną do wykonania maksymalną ich ilość, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu roszczenie w stosunku do Zamawiającego.
2. Ze względu na fakt, iż nie można przewidzieć poszczególnych zleceń zarówno, co do terminu ich realizacji, jak i przedmiotu, Zamawiający każdorazowo szczegółowo określi przedmiot zamówienia w zleceniach cząstkowych.
3. Zamawiający powiadamia Wykonawcę o zleceniu cząstkowym drogą mailową lub telefoniczną (na adres lub telefon wskazany przez Wykonawcę).
4. Wykonawca ma obowiązek odbioru zlecenia cząstkowego w terminie 3 dni roboczych od daty powiadomienia przez Zamawiającego o zleceniu cząstkowym. W przypadku, gdy Wykonawca nie pokwituje odbioru zlecenia cząstkowego w ww. terminie, za datę przekazania Wykonawcy zlecenia cząstkowego do realizacji, przyjmuje się 4 dzień roboczy od daty powiadomienia przez Zamawiającego o zleceniu cząstkowym, dokonanego w sposób określony w ust. 3.

§ 3.

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 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. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
 - ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892),
 - ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.).
2. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia i przekazania do siedziby Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Biura Obsługi Mieszkańców i Nadzoru Organizacyjnego przy ul. Szkolnej 28, jednostkowego operatu szacunkowego w jednym egzemplarzu w formie pisemnej, w terminie 30 dni kalendarzowych od daty odbioru zlecenia cząstkowego określonej w § 2 ust. 4 umowy.

Ponadto 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 nieodpłatnie, w przypadku konieczności jego wykorzystania po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Zamawiającego.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wymagać będą aktualizacji operatu szacunkowego, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu 14 dni od daty odbioru takiego wniosku od Zamawiającego, za wynagrodzeniem odpowiadającym 10% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat.

Z powyższym wnioskiem Zamawiający może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu.

Przez aktualizację należy rozumieć wykonanie nowego operatu szacunkowego.

6. W zakresie sporządzanych operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest na pisemny wniosek brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem ich wykorzystania przez Zamawiającego w postępowaniach, przy czym z tego tytułu Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.
7. Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wykaz nieruchomości wziętych do porównania do poszczególnych wycen wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
8. Zamawiający dokona sprawdzenia poprawności wykonanej pracy i protokolarnego odbioru usługi w terminie 14 dni od daty złożenia operatu szacunkowego.
Przez odbiór usługi rozumie się nie zgłoszenie przez Zamawiającego uwag do wykonanego operatu w ww. 14-dniowym terminie i sporządzenie protokołu odbioru podpisanego przez obie strony umowy.
Jeżeli w wyniku szczegółowej weryfikacji, przeprowadzonej po protokolarnym potwierdzeniu wykonania zlecenia częściowego, w operacie szacunkowym zostaną zauważone błędy, braki lub uchybienia, Wykonawca zobowiązany jest w wyznaczonym terminie złożyć wyjaśnienia lub dostarczyć poprawiony operat szacunkowy.
9. Termin, o którym mowa w ust. 2 może zostać przedłużony przez Zamawiającego na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem terminu 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. Wyznaczenie przez Zamawiającego dodatkowego terminu wykonania operatu szacunkowego nastąpi bez naliczania kar umownych, o których mowa w § 9 ust. 1.
10. Wyciąg z wykonanego operatu zawierający dane, o których mowa w art. 158 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, winien być przekazany w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia sporządzenia operatu szacunkowego, z zachowaniem zasady poufności, organowi prowadzącemu kataster nieruchomości za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114 z późn.zm.), podpisany

podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, o którym mowa w art. 3 pkt 15 tej ustawy, albo bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3 dotyczy również dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego oraz aktualizacji operatu szacunkowego.

§ 4.

Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy. Zamawiający może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację w przypadku, gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.

§ 5.

Umowa została zawarta na okres od 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

§ 6.

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, część I,
- b/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości zabudowanej, określonego w § 1, część I,
- c/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości zabudowanej z rozliczeniem nakładów, określonego w § 1, część I,
- d/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej z ogrodzeniem, szopą, itp., określonego w § 1, część I,
- e/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości lokalowej, określonego w § 1, część II,
- f/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, część III,
- g/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości gruntowej, określonego w § 1, część IV,
- h/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej, określonego w § 1, część V,
- i/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu nieruchomości niezabudowanej z ogrodzeniem, szopą, itp., określonego w § 1, część V,
- j/ kwotę **zł netto + 23% podatku VAT**, tj. **zł** za wykonanie jednego operatu do ustanowienia służebności gruntowych oraz służebności przesyłu, określonego w § 1 część V.

2. Faktury za sporządzoną usługę, oddzielnie za każdy operat, Wykonawca ma prawo wystawić po spełnieniu warunku określonego w § 3 ust. 7, nie później jednak niż w terminie 14 dni, po protokolarnym odbiorze usługi oraz złożeniu operatu w formacie PDF.

Przez prawidłowe wykonanie operatu strony rozumieją sporządzenie operatu zgodne ze zleceniem oraz przepisami prawa.

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 § 6 ust. 1 umowy.

§ 7.

Wszelkie informacje uzyskane przez Wykonawcę , w związku z realizacją niniejszej umowy, stanowią tajemnicę zawodową, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych odnoszących się do przedmiotu zamówienia, nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że przepisy cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami lub przepisy odrębne stanowią inaczej.

§ 8.

1. W przypadku stwierdzenia wad w wykonywanej pracy Wykonawca zobowiązuje się do ich nieodpłatnego usunięcia w terminie 7 dni od daty zgłoszenia.
2. Po usunięciu wady przez Wykonawcę, Zamawiający stwierdza zgodność pracy ze zleceniem.

§ 9.

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 ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 10

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 § 6 ust. 4.

§ 11.

Zamawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia Wykonawcy wypowiedzenia, jeżeli Wykonawca naruszać będzie ciężące na nim obowiązki wynikające z aktów prawnych lub niniejszej umowy.

§ 12.

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, pod rygorem nieważności..

§ 13.

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

§ 14.

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

Zamawiający:

Wykonawca:

.....

.....

RADCA PRAWNY
ŁdP/220
[Signature]
Bogusława Dąbrowska

DIKTYSTKA
[Signature]
Eliżbieta Niszmiałek

KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
[Signature]
Agnieszka Kosela

PROJEKT UMOWY - STR. 6

Wykaz transakcji wziętych do porównania przy wycenie działki nr			
Lp.	Położenie nieruchomości	Numer obrębu/ działki	Numer i data aktu notarialnego
1			
2			
3			
...			
...			