WZÓR UMOWY NR …………….

Zawarta w dniu…………………………….r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

Miastem Piotrków Trybunalski, Pasaż Karola Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski, NIP: 771-27-98-771, REGON: 590648468 reprezentowanym przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, Panią Agnieszkę Koselę, zwanym dalej „Zamawiającym”

a

rzeczoznawcą majątkowym Panem/Panią……………………………………………………………………………….

nr uprawnień ………………………………………………. zwanym dalej „Wykonawcą”.

§ 1

1. Zamawiający zamawia wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać operaty szacunkowe dla potrzeb prowadzonych w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego postępowań administracyjnych z zakresu ustalenia:
   1. opłaty adiacenckiej,
   2. opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
   3. odszkodowania z tytułu zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
   4. odszkodowania z tytułu wywłaszczenia prawa własności, użytkowania wieczystego nieruchomości,
   5. odszkodowania za nieruchomości objęte zezwoleniami na realizację inwestycji drogowych,
   6. odszkodowania z tytułu udostępnienia nieruchomości, szkód oraz utraty wartości nieruchomości powstałych w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
   7. odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne na skutek podziału dokonanego przez właściciela nieruchomości,
   8. opłaty z tytułu ustanowienia trwałego zarządu i aktualizacja opłat z tego tytułu.
2. Wykonanie operatów będzie zamawiane sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb, na podstawie postanowienia o powoływaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w którym określony będzie przedmiot wyceny i w ramach środków finansowych przewidzianych na ten cel w danym roku budżetowym.
3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania zamówienia dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust. 2 są czynnościami biegłego w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.
4. Umowa obejmuje sporządzanie operatów szacunkowych, które dotyczą nieruchomości położonych w obrębie administracyjnym Miasta Piotrkowa Trybunalskiego jak i nieruchomości położonych poza wyżej wymienioną właściwością miejscową, a związanych z wykonywaniem czynności przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.
5. Ustalona wysokość wynagrodzenia za sporządzony jednostkowy operat szacunkowy nie ulega zmianie w przypadku gdy Zamawiający uzupełni wydane postanowienie o powołaniu biegłego poprzez wskazanie do wyceny kolejnych działek, które wchodzą w skład nieruchomości objętej postępowaniem administracyjnym.
6. Na Wykonawcy ciąży obowiązek przeprowadzenia oględzin. O miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin zawiadamia organ prowadzący postępowanie w postanowieniu o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Strona ma prawo brać udział w oględzinach, może zadawać pytania oraz składać wyjaśnienia.
7. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca. Protokół będzie stanowił załącznik do operatu.
8. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykonanych operatów w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
9. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu:
10. zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny z podaniem nazwy ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji. Na żądanie Zamawiającego wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego został sporządzony operat szacunkowy, Wykonawca przekaże dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości porównawcze w szczególności numer aktu notarialnego oraz numer ewidencyjny działki;
11. dokumentację fotograficzną nieruchomości. Jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich, wraz z opisem, której części nieruchomości albo budynku dotyczy;
12. protokół z oględzin nieruchomości;
13. istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu;
14. zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z dokumentu planistycznego albo wypis z badania dokumentów planistycznych;
15. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operat dla nieruchomości objętej postanowieniem o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego w jednym egzemplarzu, w postaci papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy), używając własnych materiałów i narzędzi.
16. Zamawiający przewiduje możliwość zamówienia wykonania jednorazowo do 15 operatów.
17. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy – Zamawiający może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację Wykonawcy w przypadku gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.

§ 2

* + 1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2019 roku.
    2. Za wykonanie każdego operatu szacunkowego, do którego sporządzenia Wykonawca został zobligowany postanowieniem o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego uważa się jego złożenie w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Wykonawcę wyżej wymienionego postanowienia.

§ 3

1. Za prawidłowo wykonany operat szacunkowy, do którego sporządzenia Wykonawca został zobligowany postanowieniem o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego Zamawiający zapłaci Wykonawcy kwotę pieniężną wyliczoną zgodnie z Cennikiem Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 24 stycznia 2018 r., zwanego dalej jako „Cennik”, wynikającą z przedłożonej faktury VAT/rachunku.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za faktyczną ilość prawidłowo wykonanych wycen nieruchomości sporządzonych w postaci operatów szacunkowych.
3. Strony ustalają wynagrodzenie za należycie wykonane wyceny nieruchomości zgodnie z Cennikiem obowiązującym w czasie sporządzania umowy.
4. Wykonawca akceptuje wynagrodzenie za wycenę nieruchomości wskazane w Cenniku o którym mowa w ust. 3.
5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, w szczególności praw związanych z nieruchomością, prawa własności i/ lub innych praw do nieruchomości, i /lub praw wynikających z ustawy o rodzinnych ogródkach działkowych oraz określenie wartości szkód powstałych na nieruchomości w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w celu dokonania przebudowy infrastruktury technicznej, sporządzone w formie operatu szacunkowego.
6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość wskazaną w postanowieniu o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego, na której zlokalizowany jest budynek lub obiekt budowlany lub nieruchomość, na której zlokalizowane są budynki lub obiekty budowlane albo części takich budynków lub obiektów budowlanych.
7. W przypadku opóźnień wykonania operatu lub innego nienależytego wykonania umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego poinformowania Zamawiającego o przyczynach opóźnienia.
8. Ceny określone w Cenniku, o którym mowa w ust. 3 są stałe w okresie obowiązywania umowy.
9. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT cena netto pozostaje bez zmian.
10. Fakturę VAT / Rachunek Wykonawca może wystawić nie wcześniej niż po upływie 14 dni od złożenia operatu pod warunkiem, że Zamawiający nie zgłosi w tym czasie braków lub nieprawidłowości w operacie.
11. Zamawiający wypłaci Wykonawcy wynagrodzenie po usunięciu braków, nieprawidłowości, o których mowa w ust. 10 przez Wykonawcę operatu.
12. Podstawą do wystawienia faktury VAT/ rachunku będzie podpisanie przez uprawnionego pracownika strony zamawiającej protokołu przyjęcia operatu.
13. Fakturę VAT/Rachunek należy wystawić na Miasto Piotrków Trybunalski, Pasaż Karola Rudowskiego 10 NIP 771-27-98-771.
14. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek Wykonawcy wskazany w fakturze VAT/rachunku w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury.
15. Ostatnią fakturę/rachunek w danym roku rozliczeniowym należy dostarczyć do siedziby Zamawiającego nie później niż do 10 grudnia.
16. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia w operacie szacunkowym sporządzonym, na podstawie wydanego postanowienia o powołaniu biegłego rzeczoznawcy, braków lub innych nieprawidłowości, Zamawiający ma prawo w ciągu 14 dni od dnia złożenia operatu:
2. zwrócić Wykonawcy – operat,
3. żądać uzupełnienia - operatu lub jego części poprzez wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Zamawiającego oraz poprawienie błędów w operacie.
4. Prawo Zamawiającego, o którym mowa § 4 ust. 1 pkt. 2, realizowane jest w postaci uwag i zapytań przekazywanych Wykonawcy w formie pisemnej.
5. Wykonawca zobowiązany jest na własny koszt do poprawienia zwróconego operatu szacunkowego, jego uzupełnienia lub wyjaśnienia wątpliwości w terminie 7 dni od daty otrzymania jego zwrotu lub dostarczenia na piśmie żądania, o którym mowa § 4 ust. 1 pkt. 2.
6. Jeśli braki lub inne nieprawidłowości w operatach dostarczonych przez Wykonawcę zostają ujawnione po terminie określonym w § 4 ust. 1, to Zamawiający ma prawo żądać uzupełnienia braków lub usunięcia innych nieprawidłowości bez dodatkowego wynagrodzenia w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia Wykonawcy. Powyższe uprawnienie przysługuje Zamawiającemu w terminie 12 miesięcy od dostarczenia operatu szacunkowego.

§ 5

1. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe sporządzenie operatu wówczas Zamawiający zwróci Wykonawcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu wykonania operatu szacunkowego, jednakże nie więcej niż 8% wartości netto wynagrodzenia (plus podatek VAT) za dany operat szacunkowy. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.
2. W razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji operatu szacunkowego przekraczającego co najmniej o 14 dni termin na wykonanie operatu lub w przypadku złożenia operatu zawierającego braki lub inne nieprawidłowości w wyniku uwag i zapytań skierowanych do Wykonawcy w trybie § 4 ust.2, Zamawiający może zastosować art. 88 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2017 r. poz. 1257).

§ 6

1. Jeżeli Wykonawca uchybi terminowi określonemu w § 2 ust.2 pozostaje w zwłoce. Od dnia następnego po upływie tego terminu do dnia złożenia operatu nalicza się kary umowne, o wysokości 2% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki.
2. Jeżeli Wykonawca uchybi terminowi określonemu w § 4 ust. 3 pozostaje w zwłoce. Kary umowne w wysokości 2% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki nalicza się wówczas od dnia następnego po upływie 7-dniowego terminu określonego w § 4 ust. 3.
3. Kary umowne za okresy opisane w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu naliczane są niezależnie za każdy z nich i sumowane.
4. Kary umowne określone w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią należność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych, w szczególności z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością postępowania z uwagi na uchybienia terminów umownych przez Wykonawcę.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia.

§7

1. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych zobowiązany jest do uczestnictwa bez dodatkowego wynagrodzenia w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii do wykorzystania w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanego operatu po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia o to od Zamawiającego, w przypadku nie stwierdzenia znaczących różnic cen rynkowych nieruchomości potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane w ramach wynagrodzenia wypłaconego za ten operat.
4. 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.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1,2,3,4 bądź uchybienia terminów przy ich wykonywaniu, ma zastosowanie art. 88 kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii operatu.

§ 8

1. Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień umowy, strony będą się starały rozstrzygnąć polubownie, co oznacza, że przed wystąpieniem na drogę sądową strona wystąpi na piśmie do drugiej strony z wnioskiem o ugodowe rozwiązanie sporu z terminem na polubowne załatwienie sprawy.
2. Wszelkie spory strony poddają rozstrzyganiu sądowi miejscowo i rzeczowo właściwemu dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, kodeksu cywilnego, oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy jednostronnego oświadczenia woli z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia umowy. Strona wypowiadająca zobowiązana jest do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z wcześniejszego rozwiązania umowy, w szczególności kosztów operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości wycenianychw wyniku zawarcia niniejszej umowy.
6. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych.
7. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego jeden dla Wykonawcy, każdy na prawach oryginału.

ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA

……………………………………………. …………………………………….