

PROJEKT
UMOWA NR IG.6812.1.2016

zawarta w dniu w Siemiatyczach pomiędzy:

Miastem Siemiatycze z siedzibą w Siemiatyczach, ul. Pałacowa 2, 17-300 Siemiatycze, reprezentowanym przez: **Burmistrza Miasta Siemiatycze – mgr Piotra Siniakowicza**, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – **Elżbiety Boguszewskiej**, zwanym dalej **Zamawiającym**

a

.....
zwaną dalej "Wykonawcą" i reprezentowaną przez:
została zawarta umowa następującej treści.

§ 1

Zgodnie ze złożoną ofertą w dniu, Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na każde zlecenie:

- 1) wyceny lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku i poza budynkiem łącznie z wyceną ułamkowej części gruntu (cena gruntu wyodrębniona) oraz wykonania wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu,
- 2) wyceny działki zabudowanej łącznie z wyceną gruntu (z drzewostanem),
- 3) wyceny działki niezabudowanej (z drzewostanem),
- 4) wyceny gruntu w celu sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego,
- 5) wyceny działki niezabudowanej w celu sprzedaży na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 6) wyceny gruntu zabudowanego z podaniem wartości gruntu i budynków, w celu sprzedaży na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 7) ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 8) ustalenia wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ustalenia opłat z tego tytułu,
- 9) ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na działce,
- 10) wyceny działki w związku z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 2

W wyniku realizacji przedmiotu umowy Wykonawca powinien przedłożyć Zamawiającemu:

1. Operat szacunkowy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1996 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.).
 - a) Operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości lokalowych powinny dodatkowo zawierać:
 - określenie udziału w nieruchomości wspólnej,

- określenie wartości udziału w gruncie związanego z prawem własności lokalu,
 - w przypadku położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem, zaznaczenie na odbitce z mapy ewidencyjnej gruntów,
 - aktualną dokumentację techniczną lub uproszczony szkic inwentaryzacyjny lokalu z opisem, z którego wynika, że lokal spełnia wymogi lokalu samodzielnego przeznaczonego na stały pobyt ludzi lub o lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny w trzech identycznych egzemplarzach podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego lub osobę z uprawnieniami budowlanymi;
 - wyciąg z mapy ewidencyjnej z zaznaczonymi pomieszczeniami przynależnymi, w przypadku ich położenia poza budynkiem.
- b) operaty szacunkowe sporządzone dla określenia wartości nieruchomości gruntowych przeznaczonych do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności muszą zawierać dodatkową klauzulę o możliwości wykorzystania ich do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku gdy użytkownik wieczysty zrezygnuje z przekształcenia,
- c) operat szacunkowy sporządzony dla określenia wartości nieruchomości gruntowych w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, muszą określić również wartość prawa użytkowania wieczystego w celu możliwości określenia wysokości opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- d) w przypadku zaistnienia potrzeby, Wykonawca zobowiązany będzie do nieodpłatnej aktualizacji operatu szacunkowego w okresie jednego roku od jego sporządzenia.

§ 3

Wykonawca wykonuje przedmiot umowy na podstawie:

2. Zlecenia podpisanego przez Burmistrza Siemiatycz, zawierającego wykaz nieruchomości przeznaczonych do wyceny, które będą sukcesywnie przekazywane Wykonawcy do realizacji.
3. Przedłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy określonego w zleceniu, w uzasadnionych przypadkach (niezależnych od Wykonawcy) wymaga pisemnej zgody Zamawiającego. Wystąpienie o przedłużenie terminu wykonania zlecenia winno nastąpić przed upływem terminu jego wykonania.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązany jest w terminie do 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od Zamawiającego, w ramach otrzymanego wynagrodzenia ustalonego w § 9 ust. 1 Umowy, do umieszczenia stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, potwierdzającą jego aktualność, w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, że po okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, wartości przedstawione w operacie szacunkowym nie uległy zmianie (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

2. Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia pisemnych wyjaśnień na żądanie Zamawiającego w zakresie sporządzonego przedmiotu umowy, w terminie 10 dni od daty doręczenia pisemnego żądania.
3. Wykonawca zobowiązany jest stawiać się na wyznaczone terminy posiedzeń w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Białymstoku oraz w sądach powszechnych jak również narad, rozpraw administracyjnych z udziałem stron postępowania, w sprawach których dotyczy operat szacunkowy, przy czym Zamawiający zobowiązany jest do poinformowania Wykonawcy o wyznaczonych terminach.

§ 5

Zamawiający wyraża zgodę na wykonywanie zlecenia przez Podwykonawców posiadających uprawnienia, ale za działania tych osób Wykonawca ponosi odpowiedzialność, jak za działania własne.

§ 6

Wykonawca dostarczy do siedziby Zamawiającego operat szacunkowy, wraz z protokołem przekazania.

§ 7

Strony ustalają, że usługi objęte przedmiotem zamówienia będą zlecane przez Zamawiającego w okresie:

- a) poz. **1) - 9)** – **od dnia zawarcia umowy do 31 grudnia 2016 r.**, lub do wcześniejszego wykorzystania środków przeznaczonych przez Zamawiającego na sfinansowanie zamówienia.
- b) poz. **10)** – **od dnia zawarcia umowy do 30 września 2016 r.**, lub do wcześniejszego wykorzystania środków przeznaczonych przez Zamawiającego na sfinansowanie zamówienia.

§ 8

1. **Termin wykonania** zleceń, o których mowa w § 1 i 3 Umowy określa się:
 - a) do 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zlecenia na wycenę dotyczącego pkt 1-9 § 1,
 - b) do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania zlecenia na wycenę do 30 działek, dotyczącego pkt 10 § 1,
2. Do odbioru przedmiotu umowy Zamawiający upoważnia Kierownika Referatu Infrastruktury i Geodezji lub osobę zastępującą Kierownika.
3. Za wykonanie przedmiotu umowy strony uważają odbiór dokumentów bez wad i błędów.

§ 9

1. Strony ustalają, że za wykonanie pojedynczego zlecenia Wykonawca otrzyma wynagrodzenie wynikające z niżej wymienionych stawek jednostkowych.

L.P.	Rodzaj wyceny	Zakładana ilość wycen	Cena jednostkowa netto [zł]	podatek VAT [zł]	cena jednostkowa brutto [zł]	cena brutto razy zakładana ilość [zł]
1	Wycena lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku i poza budynkiem łącznie z wyceną ułamkowej części gruntu (cena gruntu wyodrębniona) oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.	1				
2	Wycena działki zabudowanej łącznie z wyceną gruntu (z drzewostanem).	1				
3	Wycena działki niezabudowanej (z drzewostanem).	5				
4	Wycena gruntu w celu sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego (art. 69 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz.651, z późn. zm.).	1				
5	Wycena działki niezabudowanej w celu sprzedaży na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust.2 pkt 6 u. o g. n. oraz art. 209a u. o g. n.)	3				
6	Wycena gruntu zabudowanego z podaniem wartości gruntu i budynków, w celu sprzedaży na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust.2 pkt 6 u. o g. n. oraz art. 209a u. o g. n.)	1				
7	Ustalenie opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (art. 4 ust.1 i 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – Dz.U. Nr 175, poz. 1459).	2				
8	Ustalenie wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ustalenia opłat z tego tytułu.	5				
9	Ustalenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na działce.	15				
10	Wycena działki w związku z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.	270				

2. Stawki wymienione w ust. 1 są niezmiennie do zakończenia realizacji wszystkich prac objętych niniejszą umową.
3. Ostateczne wynagrodzenie zależne będzie od ilości wykonanych i odebranych dokumentów będących przedmiotem umowy, w okresie trwania Umowy i ustalone zostanie na podstawie cen jednostkowych określonych w Ofercie Wykonawcy.
4. Strony zastrzegają sobie możliwość zmniejszenia lub zwiększenia ilości rodzajów czynności, będących przedmiotem umowy, w zależności od bieżących potrzeb Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. Zlecenie przez Zamawiającego dokumentów będących przedmiotem umowy, w liczbie nie powodującej osiągnięcia w całości wartości wynagrodzenia określonego w ust. 2, nie upoważnia Wykonawcy do żądania zamówień uzupełniających lub wypłacenia całości wynagrodzenia określonego w ust.2.
6. Rozliczenie każdorazowego zlecenia dokonywane będzie fakturami VAT przedłożonymi w siedzibie Zamawiającego.
7. Faktury VAT/rachunki Wykonawcy będą regulowane przelewem, w terminie do 21 dni od daty ich złożenia w siedzibie Zamawiającego.
8. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem VAT o numerze NIP 544-15-37-192 .
9. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o nr NIP

§ 10

1. Zamawiający dokona odbioru pojedynczego zlecenia w formie pisemnego opracowania, po dostarczeniu przez Wykonawcę do siedziby Zamawiającego.
2. Dokumentami potwierdzającymi przyjęcie opracowania będą protokoły zdawczo – odbiorcze.
3. W przypadku gdy opracowanie będzie wymagało poprawy lub uzupełnienia, Wykonawca zobowiązuje się do jego uzupełnienia i poprawy na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

§ 11

Ustala się **kary umowne** w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty Zamawiającemu kar umownych:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu zleconych prac – w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego „brutto” za pojedyncze zlecenie, za każdy dzień opóźnienia, licząc od umownego terminu ich dostarczenia,
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad wykonanych prac – w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego „brutto” za pojedyncze zlecenie, za każdy dzień opóźnienia, licząc od ustalonego terminu usunięcia wad,

- c) za odstąpienie Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego „brutto”, o którym mowa w § 9 ust 2.
2. Pod pojęciem wynagrodzenie umowne „brutto”, o którym mowa w ust.1 pkt a) i b) niniejszego paragrafu rozumie się wynagrodzenie wynikające z danego zlecenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
 3. Naliczone kary umowne, wymienione w ust. 1 pkt. a) i b), mogą być potrącone z faktury VAT/rachunku Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
 4. Wykonawca zobowiązuje się pokryć koszty:
 - a) poprawionej wyceny lub jej zmian wynikłych z niezachowania należytej staranności lub zaistniałych błędów,
 - b) zmian w aktach notarialnych wynikłych z nieprawidłowości wykonanej dokumentacji,
 5. Koszty, o których mowa w ust. 4 zostaną zapłacone przez Wykonawcę w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
 6. W przypadku opóźnienia w zapłacie kosztów, o których mowa w ust. 5 w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia, licząc od ustalonego terminu.
 7. W sytuacji negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (w trybie art 157 ugn), Wykonawca zwróci na rzecz Zamawiającego dwukrotność wynagrodzenia za sporządzony operat.
 8. Z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego wskutek okoliczności wyszczególnionych w artykule 145 Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. roku Prawo zamówień publicznych, Wykonawca może zażądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy, bez stosowania kar umownych.
 9. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższa karę umowną.
 10. Do kierowania i koordynowania spraw związanych z realizacją niniejszej umowy strony wyznaczają:

Zamawiający - Krzysztof Leszczyński tel. 085 6565825, mail: infrastruktura@siemiatycze.eu

Wykonawca - tel., mail:

§ 12

Umowa może ulec rozwiązaniu z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia Wykonawcy wypowiedzenia, jeżeli Wykonawca naruszać będzie ciężące na nim obowiązki wynikających z aktów prawnych lub niniejszej umowy, lub w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:

- a) Wykonawca opóźni wykonanie zlecenia o więcej niż 14 dni,
- b) Wykonawca dwukrotnie odmówi przyjęcia realizacji zlecenia.
- c) Zamawiający wykorzysta środki przeznaczone na sfinansowanie przedmiotu zamówienia.

§ 13

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 14

Wszelkie spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy, będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o zamówieniach publicznych.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Zamawiającego i Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: