

Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego

z dnia 15 kwietnia 2022 r.

nr GG.6725.3.1.2022.GŚ

GG.6725.3.2.2022.GŚ

UMOWA nrUG.2022

zawarta w dniu ... kwietnia 2022 r. w Koszęcinie pomiędzy:

Gminą Koszęcin, ul. Powstańców 10, 42-286 Koszęcin, NIP: 575-186-51-11, REGON: 151398468, reprezentowaną przez Pana Zbigniewa Seniów – Wójta Gminy Koszęcin, przy kontrasygnacie Pani Elżbiety Duda – Skarbnika Gminy Koszęcin, zwaną dalej „**Zamawiającym**”

oraz

...

zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

§ 1.

1. **Zamawiający** zamawia, a **Wykonawca** zobowiązuje się do sporządzenia wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości położonych w Gminie Koszęcin, powiat lubliniecki, województwo śląskie, która to wycena winna zostać sporządzona w celu ustalenia jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest opłaty planistycznej w trybie art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Wycena obejmować będzie:

- 1) nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym działki 1349/2, o powierzchni 0,0935 ha (powstała z podziału nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 1349 o powierzchni 0,2567 ha – decyzja Wójta Gminy Koszęcin nr GG.6831.56.2.2021.GP z dnia 01 grudnia 2021 r.), na mapie 232-02, obręb Strzebiń, dla której Sąd Rejonowy w Lublińcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..., a która zbyta została w drodze umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 lutego 2022 r. (repertorium A nr ...). Dla działki nr 1349/2, obręb Strzebiń, zgodnie z §10 aktu notarialnego rep. A nr ... z dnia 18 lutego 2022 r., założona zostanie nowa księga wieczysta;
- 2) nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym działki 1348/2, o powierzchni 0,1638 ha (powstała z podziału nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 1348 o powierzchni 0,3217 ha – decyzja Wójta Gminy Koszęcin nr GG.6831.56.1.2021.GP z dnia 01 grudnia 2021 r.) na mapie 232-02, obręb Strzebiń, dla której Sąd Rejonowy w Lublińcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr ..., a która zbyta została w drodze umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 lutego 2022 r. (repertorium A nr ...). Dla działki nr 1348/2, obręb Strzebiń, zgodnie z §10 aktu notarialnego rep. A nr ... z dnia 18 lutego 2022 r., założona zostanie nowa księga wieczysta.

§ 2.

Wykonawca zobowiązuje się:

- a. wykonać przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wyceny i sporządzania operatów szacunkowych tj. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), jak również zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych oraz z innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
- b. wykonać przedmiot umowy w formie dwóch operatów szacunkowych – w dwóch egzemplarzach dla każdej z wycen. Obowiązek sporządzenia operatu szacunkowego spoczywa na **Wykonawcy** również w przypadku stwierdzenia braku wzrostu wartości nieruchomości wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c. skompletować we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów szacunkowych stanowiących przedmiot niniejszej umowy. **Zamawiający** może przekazać ww. dokumentację tylko w przypadku, gdy ją posiada,

- d. dokonać oględzin wycenianych nieruchomości oraz wykonać dokumentację fotograficzną stanowiącą załącznik do operatu szacunkowego,
- e. zawiadomić z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem **Zamawiającego** o planowanym terminie oględzin wycenianych nieruchomości,
- f. składać na wniosek **Zamawiającego** wyjaśnienia i udzielać pisemnych odpowiedzi dotyczących sporządzonego operatu szacunkowego oraz stawiać się na każde wezwanie **Zamawiającego** w toku postępowania administracyjnego, brać udział w postępowaniu przed organami postępowania administracyjnego, brać udział w postępowaniu przed organami orzekającymi w sprawach, w których operat był dowodem oraz w sprawach dotyczących sporządzanego operatu szacunkowego (w szczególności w postępowaniu odwoławczym oraz sądowym),
- g. sporządzić nowy operat szacunkowy bez dodatkowego wynagrodzenia - gdy w postępowaniu przed organami orzekającymi w sprawach dotyczących sporządzonego operatu szacunkowego stwierdzone zostaną wady, dyskwalifikujące operat szacunkowy jako dowód w postępowaniu.

§ 3.

1. **Wykonawca** zobowiązuje się dostarczyć **Zamawiającemu** sporządzone operaty szacunkowe – w dwóch egzemplarzach dla każdej z wycen w terminie **do 45 dni od dnia podpisania niniejszej umowy** – w godzinach pracy Urzędu Gminy Koszęcin, ul. Powstańców Śl. 10, 42-286 Koszęcin.
2. Odbiór operatów szacunkowych nastąpi w siedzibie **Zamawiającego**. Z czynności przekazania operatów szacunkowych zostanie podpisany protokół przekazania.

§ 4.

1. Wykonanie przedmiotu umowy następuje w momencie potwierdzenia przez **Zamawiającego** kompletności i prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych. Potwierdzenie kompletności i prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych nie zwalnia **Wykonawcy** z odpowiedzialności za wady przedmiotu umowy.
2. Stwierdzone przez przedstawiciela **Zamawiającego** wady i nieprawidłowości w dostarczonych operatach szacunkowych **Wykonawca** zobowiązany jest usunąć w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia, na własny koszt.
3. **Zamawiający** może odmówić odbioru operatów szacunkowych, które w opinii **Zamawiającego** zawierają wady, błędy lub nie spełniają wymogów określonych przepisami prawa.
4. Koszty usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień ponosi **Wykonawca**.
5. W przypadku nieusunięcia wad zgłoszonych w trybie przewidzianym niniejszą umową, **Zamawiający** jest uprawniony do zlecenia wykonania operatów szacunkowych innemu rzeczoznawcy majątkowego i obciążenia kosztem ich sporządzenia **Wykonawcy**.
6. W przypadku powzięcia przez **Zamawiającego** uzasadnionych wątpliwości, co do prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych, jest on uprawniony do skierowania operatów szacunkowych do oceny przez regionalne stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych, którego członkiem jest **Wykonawca**, Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministrze Infrastruktury, na koszt **Wykonawcy**.
7. Wykonanie przedmiotu umowy, a w przypadku stwierdzenia wystąpienia wad i nieprawidłowości wskazanych przez **Zamawiającego** – ich usunięcie, uprawnia **Wykonawcę** do wystawienia **Zamawiającemu** faktury VAT.
8. W razie bezskutecznego upływu terminu wskazanego w § 3 ust. 1 lub § 4 ust. 2, **Zamawiający** zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy – w terminie 14 dni od dnia jego upływu oraz prawo naliczenia kar umownych w wysokości określonej w § 9 ust. 1 lit. c.

§ 5.

1. **Wykonawca**, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia, zobowiązuje się do udzielania na pisemne żądanie **Zamawiającego** każdorazowo pisemnych wyjaśnień w przedmiocie sporządzonych operatów szacunkowych w terminie do 7 dni roboczych od dnia doręczenia pisemnego żądania.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu wskazanego w § 5 ust. 1, **Zamawiający** zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy – w terminie 14 dni od dnia jego upływu oraz prawo naliczenia kar umownych w wysokości określonej w § 9 ust. 1 lit. c.

§ 6.

1. **Wykonawca** nie może powierzyć wykonania operatów szacunkowych innym osobom bez pisemnej zgody **Zamawiającego**.
2. **Wykonawca** odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców, tak jak za działania lub zaniechania własne.

§ 7.

1. Za wykonanie dzieła, o którym mowa w § 1 **Wykonawca** otrzyma wynagrodzenie zryczałtowane w wysokości ... **zł brutto** /słownie: .../ z tytułu sporządzenia jednego operatu szacunkowego, to jest łącznie ... **zł brutto** /słownie.../ za wykonanie całości przedmiotu niniejszej umowy.
2. Wynagrodzenie **Wykonawcy** będzie płatne przelewem na konto bankowe **Wykonawcy** wskazane w fakturze VAT, o której mowa w § 4 ust. 7 umowy.
3. Termin płatności wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 30 dni od dnia doręczenia **Zamawiającemu** prawidłowo wystawionej faktury VAT, o której mowa w § 4 ust. 7 umowy.

§ 8.

Wykonawca zobowiązuje się, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1, do potwierdzania aktualności operatów szacunkowych, poprzez zamieszczanie stosownej klauzuli, po upływie okresu w ciągu którego operaty mogły być wykorzystane – zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Potwierdzenie aktualności operatów szacunkowych winno nastąpić w terminie uzgodnionym z **Zamawiającym**, a w przypadku niemożności uzgodnienia tego terminu – w terminie wyznaczonym jednostronnie przez **Zamawiającego**, nie krótszym jednak niż dwa tygodnie od dnia pisemnego zawiadomienia o konieczności potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego.

§ 9.

1. Strony ustalają kary umowne przysługujące **Zamawiającemu** w następujących wysokościach:
 - a. za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, rozumianego jako sporządzenie i przedłożenie **Zamawiającemu** 2 operatów szacunkowych, o których mowa w § 1 ust. 1 – 1% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia ponad termin wskazany w § 3 ust. 1,
 - b. za opóźnienie w usunięciu nieprawidłowości stwierdzonych przy odbiorze któregośkolwiek z operatów szacunkowych, o których mowa w § 1 ust. 1 – 2% wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 7 ust. 1, należnego za sporządzenie operatu szacunkowego, w stosunku do którego stwierdzono nieprawidłowości – za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu o którym mowa w § 4 ust. 2,
 - c. w przypadku odstąpienia od umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** – 30% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, wskazanego w § 7 ust. 1,
 - d. w przypadku odstąpienia od umowy przez **Wykonawcę** z przyczyn leżących po jego stronie – 30% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, wskazanego w § 7 ust. 1.
2. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, w sytuacji powstania szkody przekraczającej wysokość kary umownej.
3. Kary umowne mogą być potrącane z wynagrodzenia **Wykonawcy**.
4. **Zamawiający** może naliczyć poszczególne kary umowne określone w ust. 1 niezależnie od siebie. Kary umowne podlegają wzajemnemu sumowaniu.

§ 10.

1. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy oraz naliczenia kar umownych: w sytuacji, gdy **Wykonawca** wykonywać będzie przedmiot umowy niezgodnie z przepisami prawa; w przypadkach określonych w § 4 i § 5 umowy, jak również w sytuacji opóźnienia wynoszącego ponad 30 dni w realizacji przedmiotu umowy.
2. **Zamawiający** jest uprawniony do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia wystąpienia zdarzeń wskazanych w ust. 1.

§ 11.

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych – zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE. L Nr 119, str. 1), zwanego dalej „RODO” oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1781) otrzymanych od **Zamawiającego** lub pozyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. **Wykonawca** zobowiązuje się do bezwzględnego zachowania w poufności wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy.
3. Zabrania się kopiowania oraz powielania dokumentów i danych bez zezwolenia **Zamawiającego**, a w szczególności udostępniania ich osobom trzecim.
3. **Wykonawcy** nie wolno wykorzystywać jakichkolwiek danych i informacji pozyskanych w toku realizacji umowy w innych celach, niż określone w umowie, jak również ich publikować.

4. **Wykonawca** zobowiązuje się do zapoznania i przestrzegania aktów regulujących zasady postępowania z dokumentami lub danymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy, które obowiązują **Zamawiającego**.
5. **Wykonawca** zobowiązuje się informować przedstawicieli **Zamawiającego** o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo informacji.

§ 12.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub rozwiązanie umowy wymagają pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
3. Dla sporów wynikłych na tle niniejszej umowy sądem właściwym miejscowo jest sąd miejsca siedziby **Zamawiającego**.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje **Wykonawca**, a dwa egzemplarze **Zamawiający**.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Kontrasygnata Skarbnika Gminy: