

## UMOWA NR (WZÓR)

zawarta w dniu ..... r. w Starachowicach pomiędzy Lasy Państwowe Nadleśnictwem Starachowice z siedzibą w Starachowicach, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 14d, NIP: 664 000 60 61, REGON: 290 020 101, zwanym w treści umowy „Zamawiającym”, w imieniu i na rzecz którego działa:

Ryszard Bis – Nadleśniczy,

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:  
..... wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej,  
NIP ....., REGON: .....,

zwanym w treści umowy „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

.....

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie pełnej i kompleksowej usługi: wyceny nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne: 153/1204 i 153/1205 ob. ewidencyjny Lubienia, gmina Brody, powiat starachowicki oraz działki ewidencyjne 774, 775, 777 obręb ewidencyjny Rykoszyn, gmina Piekoszów, powiat kielecki.
2. Wykonawca sporządzi dwa operaty szacunkowe:
  - 2.1. Dla nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne: 153/1204 i 153/1205 ob. ewidencyjny Lubienia, gmina Brody,
  - 2.2. Dla nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne: 774, 775, 777 obręb ewidencyjny Rykoszyn, gmina Piekoszów, powiat kielecki.
3. Operaty szacunkowe należy sporządzić w języku polskim, w wersji papierowej - w trzech egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej.
4. Operaty szacunkowe będą sporządzone:
  - 4.1. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi i zasadami dobrej praktyki zawodowej,
  - 4.2. zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, z uwzględnieniem sprawdzenia przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych, parametrów ekonomicznych).
5. Operaty będą przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny, które umożliwią Zamawiającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację,
6. W operatach szacunkowych należy przedstawić sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:
  - 6.1. określenie nieruchomości i zakres wyceny,
  - 6.2. określenie celu wyceny,
  - 6.3. określenie podstawy formalnej wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości,
  - 6.4. ustalenie daty określenia wartości nieruchomości,
  - 6.5. opis stanu nieruchomości, sposób użytkowania na moment wyceny,
  - 6.6. przeznaczenie wycenianej nieruchomości wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości bądź ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania lub z innych dokumentów,
  - 6.7. wskazanie na rodzaj określanej wartości, wybór podejścia, metody i techniki szacowania,
  - 6.8. przedstawienie analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,

- 6.9. przedstawienie wyniku wyceny nieruchomości ze wskazaniem obliczeń wartości nieruchomości.
7. Operaty szacunkowe będą zawierać Analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny w szczególności obejmującą:
- 7.1. analizę makroekonomiczną, w tym:
- 7.1.1. charakter lokalizacji i jej perspektywy,
- 7.1.2. projektowane nowe inwestycje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości,
- 7.2. analizę mikroekonomiczną, w tym:
- 7.2.1. relacje popytu i podaży danego typu nieruchomości:
- 7.2.2. przegląd dokonanych transakcji na właściwym rynku, w tym:
- 7.2.2.1. transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo (w zestawieniu tabelarycznym z podaniem miesiąca i roku, ulicy, powierzchni użytkowej budynków z wyszczególnieniem rodzaju obiektu oraz ceny jednostkowej),
- 7.2.2.2. transakcje sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym o podobnym sposobie użytkowania.
8. Operaty będą zawierać analizę możliwości inwestycyjnego wykorzystania gruntów w przyszłości, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Celem analizy ma być zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa i będzie uwzględniać w szczególności możliwe przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz celu publicznego. Analiza będzie uwzględniać potencjalną możliwość zmiany przeznaczenia gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej i inne działania, które mogą być podjęte przez właściciela/ zarządcę nieruchomości w celu zwiększenia wartości i potencjału ekonomicznego i inwestycyjnego nieruchomości.
9. W sytuacji, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi, należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie.
10. Zamówienie obejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne niezbędne do realizacji zamówienia, wymagane przepisami prawa.
11. Zamawiający dostarczy Wykonawcy następujące dokumenty:
- 11.1. wypisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w obszarach, w których są położone działki, bądź jeżeli gmina nie posiada planów, wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- 11.2. wypisy z rejestru gruntów,
- 11.3. wyrisy z mapy ewidencyjnej nieruchomości,
- 11.4. aktualne odpisy z księgi wieczystej działki,
- 11.5. decyzje o warunkach zabudowy (jeżeli zostały wydane),
- 11.6. decyzje – pozwolenia na budowę (jeżeli zostały wydane).
12. Wykonawca zidentyfikuje i wykona wszelkie inne czynności niezbędne do prawidłowej realizacji zamówienia wymagane przepisami prawa.
13. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia przy pomocy własnego sprzętu.
14. Wykonawca winien dokonać lustracji nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
15. Operaty szacunkowe, wykonawca zobowiązuje się wykonać zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, przy zachowaniu zasady bezstronności w określaniu wartości nieruchomości.
16. Wykonawca zachowa w tajemnicy wszelkie dane, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.
17. Wykonawca posiada i będzie posiadał w trakcie realizacji umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805). Wykonawca przedłoży Zamawiającemu dokument potwierdzający posiadanie ww.

ubezpieczenia przed zawarciem umowy. W przypadku, gdy posiadane ubezpieczenie OC wygasa w czasie trwania umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu dokumentu potwierdzającego przedłużenie ubezpieczenia (kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę), nie później niż w dniu wygaśnięcia poprzednio obowiązującego ubezpieczenia.

18. Wykonawca jednorazowo, w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od daty złożenia zlecenia w formie elektronicznej przez Zamawiającego, potwierdzi aktualność operatów objętych niniejszą umową. Czynności, o których mowa powyżej w zdaniu poprzednim, Wykonawca wykona w ramach ceny wskazanej w ofercie i przyjętej w umowie.

19. Wykonawca zobowiązuje się przenieść na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe i prawa pokrewne do nieograniczonego w czasie i przestrzeni korzystania w różnych formach i postaciach, w zależności od potrzeb, do wykonanych operatów szacunkowego. Przeniesienie ww. praw następuje z chwilą podpisania przez Zamawiającego protokołu zdawczo – odbiorczego, do sporządzonych operatów.

20. Cena zaoferowana przez Wykonawcę obejmuje wszystkie czynności, wykorzystanie sprzętów Wykonawcy oraz ewentualne opłaty urzędowe za uzyskanie niezbędnych materiałów i dokumentów.

21. Wykonawca oferuje musi przedmiot zamówienia zgodny z wymogami Zamawiającego, określonymi w swz, stanowiącej integralną część umowy.

22. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkodę jaka zostanie wyrządzona Zamawiającemu lub osobom trzecim w trakcie wykonywania przedmiotu umowy oraz na skutek błędnie wykonanego przedmiotu umowy.

23. Zamawiający zastrzega możliwość dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania z tytułu niedotrzymania terminu wykonania całości przedmiotu umowy wskazanego w pkt 4 SWZ, w wysokości faktycznie poniesionej szkody.

24. Oznaczenie przedmiotu zamówienia według kodu Wspólnego Słownika Zamówień CPV: **71319000-7 Usługi biegłych.**

25. Wykonawca nie może odmówić realizacji przedmiotu umowy, którego zakres wynika z oferty przetargowej i został ujęty w SWZ i umowie.

26. Zamówienie obejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne niezbędne do realizacji zamówienia, wymagane przepisami prawa.

## § 2

1. Maksymalny termin realizacji zamówienia do 14 dni od daty przekazania Wykonawcy dokumentów, o których mowa w § 1 ust. 10 umowy.

2. Datą realizacji zamówienia jest data odbioru przedmiotu zamówienia, potwierdzona spisaniem bezusterkowego protokołu zdawczo – odbiorczego.

## § 3

1. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią zdolność techniczną lub zawodową, tj. dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą prawo wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wpisaną do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.

2. Osoba wymieniona w ust poprzednim to:

p. .... - wpisana/y do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod nr .....

3. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie:

a) zdolność do występowania w obrocie gospodarczym,

b) uprawnienia do prowadzenie określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów,

c) zdolność ekonomiczną lub finansową niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.

## Realizacja umowy Podwykonawcy

### § 4

1. Powierzenie wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę osobom trzecim może nastąpić tylko za pisemną zgodą Zamawiającego.
2. Podwykonawca musi posiadać odpowiednią zdolność techniczną lub zawodową, tj. dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą prawo wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wpisaną do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.
3. Osoba wymieniona w ust. poprzednim to:  
p. .... - wpisana/y do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod nr .....
4. Niedopuszczalnym jest podzlecanie prac przez podwykonawców dla kolejnych podwykonawców.
5. Zakres prac przewidzianych do wykonania przez podwykonawców ujęty w złożonej przez Wykonawcę ofercie zawiera poniższa tabela.

Lp.	Nazwa firmy podwykonawcy	Rodzaj prac, których wykonanie Wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcy
1		

### Odbiór prac

### § 5

1. Wykonawca przekaze Zamawiającemu po 3 egz. sporządzonych operatów szacunkowych w wersji papierowej oraz wersję elektroniczną.
2. Po dostarczeniu sporządzonych operatów do zamawiającego, Zamawiający w terminie 3 dni roboczych dokona sprawdzenia i weryfikacji poprawności i kompletności sporządzonych operatów.
3. Z odbioru prac zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.

### § 6

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody jakie zostaną wyrządzone Zamawiającemu lub osobom trzecim na skutek niewłaściwie wykonanego przedmiotu umowy.

### Wynagrodzenie

### § 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 i 2 umowy Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

#### za wykonanie przedmiotu umowy

wartość netto: .....zł\*  
(słownie: .....zł)  
wartość brutto: .....zł\*  
(słownie: .....zł)  
Podatek VAT: .....zł  
(słownie: .....zł)

W tym:

Nr działki	Cena netto zł	Podatek VAT .....%	Cena brutto zł
153/1204 ob. Lubienia gmina Brody			
153/1205 ob. Lubienia gmina Brody			
774, ob. Rykoszyn, gmina Piekoszków,			
775, ob. Rykoszyn, gmina Piekoszków,			
777, ob. Rykoszyn, gmina Piekoszków,			
Razem			

2. Kwoty przedstawione w ust. 1 niniejszego § nie podlegają waloryzacji oraz uwzględniają wszystkie wymagane opłaty i koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy, bez względu na okoliczności i źródła ich powstania.

#### **Zasady rozliczeń**

##### **§ 8**

1. Podstawą do wystawienia faktury za przedmiot umowy będzie spisanie bezusterkowego protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktury nie później niż 7 dni od daty spisania bezusterkowego protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Zapłata należności nastąpi z konta Zamawiającego w terminie 14 dni od daty złożenia przez Wykonawcę faktury, na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącania ewentualnych kar umownych z faktury lub rachunku wystawionej przez Wykonawcę.
5. Wykonawca udokumentuje najpóźniej w dniu złożenia faktury końcowej, iż dokonał zapłaty całości należnych kwot podwykonawcom robót.
6. Do faktury Wykonawca zobowiązany jest dołączyć oświadczenie podwykonawcy (-ów), że Wykonawca nie ma zobowiązań wynikających z realizacji zamówienia i w związku z tym podwykonawca (-cy) nie będzie zgłaszał (-li) żadnych roszczeń z tego tytułu.

#### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

##### **§ 9**

Zamawiający nie wymaga złożenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### **Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego**

##### **§ 10**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli Wykonawca w sposób podstawowy naruszy postanowienia umowy, co spowoduje utratę zasadniczych korzyści, jakie Zamawiający ma osiągnąć w wyniku umowy, a w szczególności:

Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:

- a) zostanie podjęta likwidacja Wykonawcy,
- b) opóźnienie Wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminów przedstawionych w umowie przekroczy 7 dni

### **Odstąpienie od umowy przez Wykonawcę**

#### § 11

Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Zamawiający pozostaje w zwłoce z zapłatą wynagrodzenia w okresie dłuższym niż sześć miesięcy, chyba że Zamawiający zawiesił realizację przedmiotu zamówienia.

### **Kary umowne**

#### § 12

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kar umownych w przypadkach:
  - a.) odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto za całość zamówienia ogółem, wskazanego w § 7 ust. 1 umowy,
  - b.) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto za całość zamówienia ogółem wskazanego w § 7 ust. 1 umowy,
  - c.) zwłokę w terminie zakończenia przedmiotu umowy w wysokości 1% wynagrodzenia brutto za całość zamówienia ogółem wskazanego w § 7 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, wykraczający poza termin wykonania umowy wskazany w § 2 ust.1,
  - d.) zwłokę w usunięciu usterek lub wad stwierdzonych w przekazanej Zamawiającemu dokumentacji - w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto za całość zamówienia ogółem wskazanego w § 7 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki liczonej od upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie usterek lub wad.
2. W przypadkach określonych w ust.1 niniejszego §, oprócz wyszczególnionych wyżej kar umownych, Zamawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego.
3. Strony mają obowiązek zapłaty naliczonych kar w terminie 14 dni od daty wystawienia noty księgowej.

### **Postanowienia końcowe**

#### § 13

1. Wszelkie odstępstwa przy realizacji prac wskazanych w § 1 umowy wymagają zgłoszenia Zamawiającemu w formie pisemnej.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zgody Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### §14

1. Wykonawca oświadcza, że jest/ nie jest płatnikiem podatku VAT zarejestrowanym pod numerem .....
2. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT zarejestrowanym pod numerem NIP: 664-000-60-61 i upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

#### § 15

1. Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez uzyskania pisemnej zgody drugiej Strony.
2. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania się listem poleconym o zmianie adresu swojej siedziby, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencji wysłanej pod dotychczas znany adres.

#### § 16

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności:
  - a) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t. j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1360, z późn. zm.),
  - b) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.);
  - c) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j.: Dz.U. 2021 poz. 555 z późn. zm.);
  - d) Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych (Dziennik Urzędowy MliB z 1 września 2017 r., poz. 59);
  - e) Ustawa z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 146);
  - f) Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.).

#### § 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Informacja RODO,
2. SWZ,
3. Oferta Wykonawcy.

Starachowice dnia ..... roku

Zamawiający

Wykonawca

.....

.....

Umowę sporządził:

.....