

(Istotne postanowienia umowy - projekt)

**UMOWA** nr.....

zawarta w dniu ..... w Augustowie, pomiędzy  
**Gminą Miasto Augustów, ul. Młyńska 35, 16-300 Augustów, NIP: 8461529116, REGON: 790670817**, reprezentowaną przez: **Burmistrza Miasta Augustowa - Mirosława Karolczuka** przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – **Radosława Czerwińskiego**, zwaną dalej w umowie „**Zamawiającym**”

a

*\*gdy kontrahentem jest spółka prawa handlowego:*

**spółką pod firmą „...”** z siedzibą w ... (*wpisać tylko nazwę miasta/miejscowości*), ul. ...., ..... (*wpisać adres*), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ... – zgodnie z wydrukiem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, stanowiącym załącznik do umowy, NIP ....., REGON ....., zwaną dalej „**Wykonawcą**”, reprezentowaną przez .....<sup>1</sup>/reprezentowaną przez ... działającą/-ego na podstawie pełnomocnictwa, stanowiącego załącznik do umowy<sup>2</sup>,

*\*gdy kontrahentem jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą:*

..., prowadzącą/-ym działalność gospodarczą pod firmą „...” z siedzibą w ... (*wpisać tylko nazwę miasta/miejscowości*), ul. .... (*wpisać adres*), – zgodnie z wydrukiem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, stanowiącym załącznik do umowy, NIP ....., REGON ....., zwaną/-ym dalej „**Wykonawcą**”, reprezentowaną/-ym przez ... działającą/-ego na podstawie pełnomocnictwa, stanowiącego załącznik do umowy<sup>3</sup>,

wspólnie zwanymi dalej „**Stronami**”,

**Oświadczenia Stron:**

Strony oświadczają że niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku postępowania prowadzonego zgodnie z Załącznikiem nr 1a do Zarządzenia nr 355/2023 Burmistrza Miasta Augustowa z dnia 28 grudnia 2023 r.

**§ 1**

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonywać w roku 2025 na potrzeby Zamawiającego, w ramach bieżącej obsługi, wycenę nieruchomości i sporządzanie opracowań – inwentaryzacji w celu oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w zakresie:

- a) wyceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- b) wyceny nakładów,
- c) wyceny lokalu mieszkalnego,
- d) wyceny lokalu użytkowego,

---

<sup>1</sup> Jeżeli przy zawarciu umowy działa osoba/-y pełniący/-e funkcję organu (członka organu) lub prokurent spółki.

<sup>2</sup> Jeżeli przy zawarciu umowy działa pełnomocnik spółki.

<sup>3</sup> Jeżeli przy zawarciu umowy działa pełnomocnik tej osoby.

- e) wyceny gruntu i nakładów,
- f) wyceny nieruchomości gruntowej spowodowanej wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej – (opłata adiacencka),
- g) wyceny nieruchomości gruntowej spowodowanej podziałem nieruchomości – (opłata adiacencka),
- h) wyceny wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania lub opłaty wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości, która mogłaby nastąpić po wejściu w życie sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- i) wyceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu,
- j) wyceny nieruchomości na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- k) wyceny nieruchomości na potrzeby ustanowienia trwałego zarządu,
- l) sporządzenie opracowań – inwentaryzacji celem oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
- m) określenie wysokości czynszu dzierżawnego, najmu nieruchomości,
- n) określenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu lub przesyłu,
- o) sporządzania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- p) sporządzania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

## § 2

1. Strony ustalają dla poszczególnych zakresów prac wynagrodzenie ryczałtowe **brutto** w wysokości:
  - a) wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych:
    - 1) wycena pojedynczej nieruchomości –.....zł,
    - 2) wycena kilku nieruchomości położonych na jednej ulicy (objętych jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość –.....zł,
    - 3) wycena kilku nieruchomości rozproszonych lokalizacyjnie (objętych jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość – ..... zł;
  - b) wycena nakładów:
    - 1) wycena budynków, budowli oraz pojedynczo występujących na nieruchomości drzew, krzewów i innych nasadzeń –.....zł;
  - c) wycena lokalu mieszkalnego: (100 % ceny):
    - 1) oznaczenie lokalu i pomieszczeń przynależnych na rzucie kondygnacji budynku zgodnie z art. 2 ust. 5 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) (30% wynagrodzenia za wycenę lokalu mieszkalnego) – .....zł;
    - 2) wycena lokalu mieszkalnego wraz z wyliczeniem i wyceną ułamkowej części gruntu (70% wynagrodzenia za wycenę lokalu mieszkalnego) –.....zł;
  - d) wycena lokalu użytkowego: (100 % ceny),
    - 1) oznaczenie lokalu i pomieszczeń przynależnych na rzucie kondygnacji budynku zgodnie z art. 2 ust. 5 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) (30% wynagrodzenia za wycenę lokalu użytkowego) –.....zł;
    - 2) wycena lokalu użytkowego wraz z wyliczeniem i wyceną ułamkowej części gruntu (70% wynagrodzenia za wycenę lokalu użytkowego) –.....zł;
  - e) wycena gruntu i nakładów –.....zł;

- f) wycena nieruchomości gruntowej spowodowanej wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (opłata adiacencka):
    - 1) wycena pojedynczej nieruchomości – ..... zł
    - 2) wycena kilku nieruchomości (objętych jednym zamówieniem) za każdą nieruchomość - ..... zł
  - g) wyceny nieruchomości gruntowej spowodowanej podziałem nieruchomości – (opłata adiacencka):
    - 1) wycena nieruchomości gruntowej spowodowanej podziałem nieruchomości na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej - ..... zł.
  - h) wyceny wartości nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania lub opłaty wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz wynikającej ze zmiany wartości nieruchomości, która mogłaby nastąpić po wejściu w życie sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –.....zł;
  - i) wycena nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu:
    - 1) wycena pojedynczej nieruchomości –.....zł;
  - j) wycena nieruchomości na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:
    - 1) wycena pojedynczej nieruchomości –.....zł;
  - k) wycena nieruchomości na potrzeby ustanowienia trwałego zarządu:
    - 1) wycena pojedynczej nieruchomości –.....zł;
    - 2) wycena kilku nieruchomości rozproszonych lokalizacyjnie (objętych jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość –.....zł;
  - l) sporządzenie opracowań – inwentaryzacji celem oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi:
    - 1) do 6 lokali w budynku, za jeden lokal –.....zł;
    - 2) powyżej 6 lokali w budynku, za jeden lokal – ..... zł;
  - m) określenie wysokości czynszu dzierżawnego, najmu nieruchomości:
    - 1) pojedynczej nieruchomości niezabudowanej –.....zł;
    - 2) pojedynczej nieruchomości zabudowanej –.....zł;
  - n) określenie wysokości jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu lub przesyłu –.....zł;
  - o) sporządzenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego –.....zł;
  - p) sporządzenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu - ..... zł.
2. W ramach cen określonych w ust. 1 zawiera się potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
3. Wykonawca ponosi wszystkie koszty związane z wykonaniem zlecenia. Zobowiązany jest do skompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do analizy i charakterystyki stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot zlecenia.

### § 3

1. Wykonawca świadczy usługi każdorazowo na pisemne zlecenie Zamawiającego, w terminie:

- 1) 14 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt: a, c, d, i, j, m, o, p;
  - 2) 21 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt: b, e, k, n, g;
  - 3) 30 dni od daty otrzymania zlecenia na usługi wymienione w § 2 ust. 1 pkt: f,
  - 4) 25 dni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust. 1 pkt: h,
  - 5) 6 tygodni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust. 1 pkt: l,
  - 6) 14 dni od daty otrzymania zlecenia usługi wymienionej w § 2 ust.2.
2. O wykonaniu zlecenia w terminie decyduje data złożenia kompletnego przedmiotu zlecenia Zamawiającemu. Termin uważa się również za zachowany, jeżeli przed jego upływem przedmiot zlecenia został:
- 1) wysłany na adres do doręczeń elektronicznych Zamawiającego,
  - 2) nadany w polskiej placówce pocztowej, albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi.
4. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany terminu realizacji zlecenia oraz zmniejszenia zakresu prac w uzasadnionych przypadkach tj:
- 1) choroba Wykonawcy potwierdzona zaświadczeniem lekarskim,
  - 2) uniemożliwienie przez użytkownika nieruchomości dostępu do niej celem przeprowadzenia niezbędnych oględzin w terenie.
- Zmiana terminu realizacji zlecenia zostanie uzgodniona indywidualnie między Stronami w formie pisemnej.

#### § 4

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości określonej w §2 umowy po ocenie przez Zamawiającego zrealizowanych przez Wykonawcę prac jako wykonanych z należytą starannością.
2. Wykonawca zobowiązany jest do doręczenia faktury nie wcześniej niż po zaakceptowaniu przez Zamawiającego wykonania przedmiotu umowy jako prawidłowego.
3. Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do kontroli sposobu wykonywania i stanu zaawansowania zamówienia w czasie jego realizacji. Wykonawca ma obowiązek udzielić Zamawiającemu stosownych informacji, w formie mailowej.
4. Zamawiający zobowiązany jest do oceny przedmiotu umowy w terminie 14 dni, a dla zlecenia określonego w § 1 ust. 1 pkt h - w terminie 30 dni od doręczenia przedmiotu umowy lub zgłoszenia danej usługi do odbioru.
5. Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia niezbędnych wyjaśnień Zamawiającemu, poprawienia lub uzupełnienia przedmiotu umowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego w ramach wynagrodzenia ustalonego w §2.
6. Jeżeli operat szacunkowy stanowi dowód w postępowaniu administracyjnym lub sądowym Wykonawca zobowiązany jest udzielać pisemnych wyjaśnień dotyczących przedmiotu objętego opracowaniem, jak również do uczestniczenia w czynnościach postępowania administracyjnego, obowiązkowego stawiennictwa na rozprawie Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz sądowego, jeżeli wymaga tego cel sporządzenia operatu szacunkowego, bez dodatkowego wynagrodzenia. Obowiązki te, jako związane z wykonywaniem operatu szacunkowego, ciążyą na Wykonawcy także w latach następnych.
7. Poprawiony lub uzupełniony przedmiot umowy powinien być przedłożony jako kompletny dokument zawierający wprowadzone zmiany (nie dopuszcza się wymiany stron we wcześniej dostarczonym dokumencie) w ilości egzemplarzy przewidzianej w § 6.

8. Fakturę należy wystawić na:

**Nabywca:**

Gmina Miasto Augustów,  
ul. Młyńska 35,  
16-300 Augustów  
NIP 846-15-29-116,

**Odbiorca:**

Urząd Miejski w Augustowie,  
ul. Młyńska 35,  
16 – 300 Augustów.

9. Zapłata nastąpi w terminie 14 dni od doręczenia prawidłowo wystawionej faktury, na konto Wykonawcy wskazane na fakturze, z zastrzeżeniem ust. 10 i 12.
10. W przypadku, gdy faktura wystawiona przez Wykonawcę nie zawiera danych wymaganych przez prawo lub Umowę, początek biegu terminu płatności liczony jest od daty doręczenia Zamawiającemu faktury uzupełnionej o wymagane dane lub/i dokumenty.
11. Wykonawca oświadcza, że wskazany na fakturze rachunek bankowy jest jego rachunkiem rozliczeniowym, służącym wyłącznie do celów rozliczeń z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz rachunek ten znajduje się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej (biała lista), o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.).
12. Niespełnienie warunku, o którym mowa w ust. 10 spowoduje wydłużenie terminu zapłaty faktury o liczbę dni liczoną od dnia stwierdzenia braku numeru rachunku w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej (biała lista) do dnia jego faktycznego umieszczenia w tym wykazie w wyniku odpowiednich działań Wykonawcy, w sposób umożliwiający jego potwierdzenie. Powyższe stanowi okoliczność leżącą po stronie i jest równoznaczne ze zwłoką wierzyciela.
13. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## § 5

1. W przypadku przekroczenia terminów realizacji zlecenia o których mowa w § 3 i § 4 Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości **5%** wynagrodzenia ustalonego na podstawie § 2 umowy, za każdy dzień opóźnienia.
2. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu 10.000,00 zł tytułem kary umownej.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Zamawiający ma prawo do potrącenia kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy.
5. Strony zastrzegają możliwość kumulatywnego naliczania kar umownych z różnych tytułów do maksymalnej wysokości 30 % wynagrodzenia.
6. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie w rozumieniu art. 498 i 499 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061) powstałej należności poprzez naliczenie kar umownych, o których mowa wyżej.

7. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania za wyrządzoną mu przez Wykonawcę szkodę niezależnie od określonych wyżej kar umownych.

## § 6

Strony ustalają następujące obowiązki szczegółowe:

1. Wykonawca wykona wycenę nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
2. Każdy operat szacunkowy Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu w 1 egzemplarzu. Dodatkowo, na życzenie Zamawiającego, przedłoży dodatkowy egzemplarz operatu w ilości wskazanej przez Zamawiającego.
3. Każde opracowanie – inwentaryzacja celem oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokalu z pomieszczeniami przynależnymi, tj. część graficzną opracowania w formie jednolitej (na jednym arkuszu) wraz z opisem Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu w 2 egzemplarzach oraz w odpowiedniej wersji elektronicznej (np. format .pdf), przy dużym formacie pliku na płycie CD lub DVD.
4. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii operatu szacunkowego lub opinii.
5. W przypadku dyskwalifikacji operatu przez jednostkę do tego powołaną (Zespół Opiniujący przy PSRW, Komisję Arbitrażową przy PFSRM lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej,) Wykonawca zobowiązany jest pokryć koszty wykonanego operatu szacunkowego oraz przedłożyć nowy, nie zawierający błędów, w terminie 7 dni od wezwania, bez dodatkowego wynagrodzenia.

## § 7

1. Zamawiający, oprócz wypadków wymienionych w przepisach Kodeksu cywilnego, może odstąpić od umowy także w razie istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Termin na odstąpienie ustala się na 30 dni od zaistnienia ww. okoliczności. Wykonawcy przysługuje wówczas wynagrodzenie wyłącznie za wykonane i odebrane do dnia odstąpienia prace.
3. Zamawiający może również odstąpić od Umowy w sytuacji:
  - 1) nieusprawiedliwionego niedotrzymania terminów realizacji zlecenia, o których mowa w § 3 ust.1.
  - 2) co najmniej 4 krotnego dostarczania Zamawiającemu wadliwego przedmiotu zamówienia,
  - 3) co najmniej 3 krotnego opóźnienia w dokonaniu korekty dokumentu, będących konsekwencją poprawy błędów rachunkowych bądź pisarskich.

## § 8

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Wykonawcę podczas wykonywania umowy.
3. Wykonawca może powierzyć wykonywanie prac określonych umową osobom trzecim tylko za uprzednią zgodą Zamawiającego.
4. Spory na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd według siedziby Zamawiającego.

**§ 9**

Jako koordynatora Zamawiającego w zakresie obowiązków wynikających z niniejszej umowy wyznacza się:

- 1) dla Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Panią Agnieszkę Litwiejko i Panią Magdalenę Wierzbicką tel. 87 643 80 60.
- 2) dla Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej, Pana Marka Sadowskiego i Panią Natalię Wiśniewską – tel. 87 643 42 17.

**§ 10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 11**

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.

**§ 12**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Załączniki:

Zał. nr 1 - Zapytanie ofertowe

Zał. nr 2 – Oferta Wykonawcy

Zał. nr 3 – Kopia KRS/CEiDG

Zał. nr 4 – Pełnomocnictwo (jeżeli dotyczy)

**Zamawiający**

**Wykonawca**