

- Wzór umowy -

Zawarta w dniu 2025 r. w Mosinie, pomiędzy Gminą Mosina, zwaną dalej „Zamawiającym”, za którą działa Burmistrz Gminy Mosina – Pan Dominik Michalak z kontrasygnatą Skarbnika Gminy Mosina – Pani Justyny Kaczmarczyk a z siedzibą pod adresem ul. NIP: REGON: zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą” została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się sporządzić: operaty szacunkowe i opinie zgodnie ze specyfikacją opisaną w § 1 ust. 2 oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy (protokół z wyboru oferty).
2. Przedmiotem zamówienia jest sporządzanie do 75 operatów szacunkowych oraz do 35 opinii o wartości, w tym:
 1. ustalających wartość rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych dla celów zbywania (2 operaty);
 2. ustalających wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych dla celów zbywania (15 operatów);
 3. ustalających wartość rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych z rozbiem na wartość gruntu i wartość nakładów poniesionych na gruncie dla celów zbywania (1 operat);
 4. ustalających wartość rynkową lub wysokość odszkodowania dla nieruchomości gruntowych zabudowanych dla celów nabywania nieruchomości (2 operaty);
 5. ustalających wartość rynkową lub wysokość odszkodowania dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych dla celów nabywania nieruchomości (10 operatów);
 6. ustalających wartość rynkową nieruchomości dla celów zamiany nieruchomości (3 operaty);
 7. ustalających jednorazowe opłaty takie jak:
 - opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału (35 operatów);
 - opłata planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (5 operatów);
 8. określających wartość lokalu mieszkalnego w celu jego zbycia lub nabycia (2 operaty);

9. sporządzanie opinii o opłacalności wszczęcia postępowania o ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej (25 opinii);
10. sporządzanie opinii o opłacalności wszczęcia postępowania o ustalenie wysokości opłaty planistycznej (10 opinii).
3. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania przedmiotu umowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.); rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

§ 2. Obowiązki Stron

1. Zamawiający dostarczy Wykonawcy materiały wyjściowe w formie kserokopii niezbędne do wykonania prac określonych w § 1 ust. 2:
- 1) wypisu z rejestru gruntów,
 - 2) ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości,
 - 3) informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - 4) decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
 - 5) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
2. Wykonawca oświadcza, iż pozostałe materiały wyjściowe, nieujęte w ust. 1 uzyska we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Podane w ust. 1 materiały Wykonawca otrzyma od Zamawiającego w dniu udzielenia zamówienia na wykonanie konkretnych operatów szacunkowych lub opinii zgodnie z § 3 ust. 1.
4. Wykonawca zobowiązuje się, że nie wykorzysta otrzymanych materiałów w celu innym niż określono w umowie oraz, że nie udostępni ich podmiotom trzecim.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy przez osobę lub osoby posiadające właściwe kwalifikacje, tj. uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego.
6. Na prace określone w § 1 ust. 2 ustala się okres rękojmi za wady i gwarancji jakości, który wynosi 24 miesiące – licząc od dnia przekazania każdego operatu, potwierdzonego datownikiem wpływu do Urzędu Miejskiego w Mosinie.
7. Wykonawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady prac określonych w § 1 ust. 2, jakie ujawnią się w okresie określonym w ust. 6 w terminie 14 dni kalendarzowych.
8. W przypadku prac określonych w § 1 ust. 2 Wykonawca zobowiązuje się uczestniczyć - na wezwanie Zamawiającego – w oględzinach w terenie, w sprawach dotyczących zleconej jemu wyceny nieruchomości.

- okności
9. Wykonawca zobowiązuje się stawić na każde wezwanie Zamawiającego przed organami orzekającymi w sprawach dotyczących sporządzonego operatu szacunkowego.

§ 3. Sposób i termin realizacji przedmiotu umowy

1. Realizacja umowy następować będzie na podstawie udzielanych każdorazowo przez Zamawiającego zamówień na sporządzenie jednego, bądź kilku operatów szacunkowych lub opinii. Udzielenie zamówienia następować będzie w formie pisemnej.
2. Termin zakończenia trwania umowy wyznacza się na 31 grudnia 2025 roku.
3. Wyznacza się termin wykonania pojedynczego operatu szacunkowego lub opinii na 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zamówienia.
4. Za wykonanie przedmiotu umowy rozumie się sporządzenie:
 - 1) odrębnego operatu dla każdej nieruchomości wieczystoksięgowej (w tym nieruchomości obejmującej również kilka działek ewidencyjnych),
 - 2) jednego operatu dla nieruchomości zapisanej w dwóch lub więcej księgach wieczystych, jeśli złożona jest ona z kilku działek ewidencyjnych, które stanowią jedność gospodarczą,
 - 3) każdy operat, o którym mowa w pkt 1 i pkt 2 ma zostać sporządzony w wersji papierowej, w dwóch egzemplarzach – zgodnie z niniejszą umową i z obowiązującymi przepisami,
 - 4) odrębnej opinii dla każdego zamówienia, z czego każda opinia ma być sporządzona w wersji papierowej w jednym egzemplarzu – zgodnie z niniejszą umową i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Odbiór przedmiotu zamówienia

1. Odbiór przedmiotu zamówienia następować będzie każdorazowo po wykonaniu zamówienia w siedzibie Zamawiającego.
2. Za datę odbioru przedmiotu zamówienia przyjmuje się datę jego wpływu do Urzędu Miejskiego w Mosinie.
3. Zamawiający dokona w terminie 21 dni od dnia otrzymania przedmiotu zamówienia weryfikacji jego kompletności z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć oraz zgodności z umową i obowiązującymi przepisami.
4. Jeżeli w trakcie czynności, o których mowa w ust. 3, zostaną stwierdzone wady, Zamawiający wyznacza wykonawcy termin do ich usunięcia, jednak nie dłuższy niż 14 dni.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, postanowienia ust. 3 będą stosowane odpowiednio.

§ 5. Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy, Strony ustalają wynagrodzenie dla Wykonawcy zgodnie z przedłożoną ofertą w wysokości:

brutto: zł (łącznie z podatkiem VAT)

słownie: złotych 00/100.

z uwzględnieniem ust. 2.

2. Wynagrodzenie za wykonanie poszczególnych operatów szacunkowych i opinii określone zostało w załączniku nr 1 do umowy (kopia protokołu z wyboru oferty).
3. Wykonawca oświadcza, że wynagrodzenie określone zgodnie z ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem zamówienia, w tym koszty, o jakich mowa w § 2 ust. 2 umowy.
4. Koszty stawiennictwa, o jakich mowa w § 2 ust. 8 i ust. 9 ponosi Wykonawca.
5. Umowa obowiązuje do upływu terminu określonego w § 8 ust. 1 lub wyczerpania kwoty określonej w § 5 ust. 1. W razie niewyczerpania wartości umowy określonej w § 5 ust. 1 Wykonawca nie będzie dochodził od Zamawiającego żadnych roszczeń.

§ 6. Tryb fakturowania i formy zapłaty

1. Wynagrodzenie za poszczególne zamówienia będzie płatne na podstawie faktury z uwzględnieniem § 5 ust. 2, którą Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć wraz z wykonanym przedmiotem zamówienia.
2. Zapłata nastąpi na konto Wykonawcy wskazane na fakturze w terminie 21 dni od dnia otrzymania faktury przez Zamawiającego.
3. Wystąpienie okoliczności, o których mowa w § 4 ust. 4, wstrzymuje zapłatę Wykonawcy do momentu spełnienia przez Wykonawcę warunków, jakie winien posiadać przedmiot zamówienia.

§ 7. Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne.
 - 1) Za opóźnienie w terminie wykonania przedmiotu umowy w wysokości 2% wynagrodzenia brutto za dany operat szacunkowy lub opinię, za każdy dzień opóźnienia.
 - 2) Za opóźnienie w terminie usunięcia wad, o którym mowa w § 4 ust. 4, w wysokości 2% wynagrodzenia brutto za dany operat szacunkowy lub opinię, za każdy dzień opóźnienia.
 - 3) Za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego - w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1.
3. Zapłata kary umownej nie powoduje utraty możliwości dochodzenia przez Strony odszkodowania przewyższającego karę umowną.

4. W przypadku opóźnienia dokonania zapłaty Wykonawca będzie miał prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

§ 8. Wypowiedzenie umowy

1. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. Zamawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) 3-krotnego naliczenia kary umownej, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2;
 - 2) Jednorazowego opóźnienia w terminie wykonania operatu szacunkowego lub opinii lub usunięcia wad przekraczających okres trzech miesięcy;
 - 3) Wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy;
 - 4) Likwidacji lub rozwiązania przedsiębiorstwa Wykonawcy;
 - 5) Innego rażącego naruszenia postanowień umowy lub przepisów prawa przez Wykonawcę.

§ 9. Inne postanowienia

1. Wykonawca jest uprawniony podzlecić część prac stanowiących przedmiot umowy podwykonawcom zgodnie z ofertą. W takim przypadku Wykonawca ponosi bezpośrednią odpowiedzialność wobec Zamawiającego za działania lub zaniechania podwykonawcy.
2. Wykonawca, bez pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności, nie ma prawa dokonywać przelewu wierzytelnościami wynikającymi z niniejszej umowy.
3. Z chwilą odbioru poszczególnego operatu lub opinii, Zamawiający nabywa w ramach wynagrodzenia, majątkowe prawa autorskie do każdego poszczególnego opracowania na następujących polach eksploatacji:
 - 1) Wielokrotne wykorzystywanie;
 - 2) Utrwalanie;
 - 3) Powielanie dowolną techniką;
 - 4) Zmiana i rozpowszechnianie;wraz z prawem wykonywania praw zależnych.
4. Koordynację realizacji przedmiotu umowy, po stronie Wykonawcy prowadzić będzie:
5. Koordynację realizacji przedmiotu umowy po stronie Zamawiającego sprawować będzie:
6. Zmiana osób wskazanych w § 9 ust. 4 i ust. 5 nie stanowi zmiany umowy i wymaga powiadomienia drugiej strony pisemnie.
7. Wykonawca wyraża zgodę na publikację swoich danych na stronie internetowej - Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mosina.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.
3. Sprawy sporne mogące wynikać na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Gminy Mosina jeden dla Wykonawcy.

Zamawiający:

Wykonawca:


Elżbieta Maryja Kęsy