## UMOWA - wzór

## nr GK.272.12.2024

zawarta w dniu ……… 2024 r. w Zambrowie, pomiędzy:

Starostą Zambrowskim Edytą Marchelską-Groszfeld, wykonującą zadania z zakresu administracji rządowej, z siedzibą w Zambrowie przy ulicy Fabrycznej Nr 3, zwanym dalej Zamawiającym**,**

a …………….,

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą.

§ 1

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania **6 operatów szacunkowych dotyczących** **naliczenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogę w wyniku scalenia i podziału działek na obiekcie Nagórki Jabłoń.**

- operat 1 – działka przed scaleniem nr 535/1

- operat 2 – działka przed scaleniem nr 525/7

- operat 3 – działka przed scaleniem nr 524/6

- operat 4 – działki przed scaleniem nr 524/4, 524/5

- operat 5 – działki przed scaleniem nr 524/1, 525/3

- operat 6 – działki przed scaleniem nr 465/2, 465/3, 465/4, 465/5, 465/6, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5.

Realizacja robót prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, polskimi normami i zasadami wiedzy technicznej oraz należytą starannością w ich wykonaniu, dobrą jakością i właściwą organizacją.

§ 2

1. Termin wykonania zamówienia: 15 września 2024 r.

2. Za wykonanie pracy uważa się dostarczenie do siedziby Zamawiającego operatów szacunkowych (po 1 egz. wersji papierowej) wykonanych zgodnie z przepisami i warunkami przetargu. Wykonawca dostarczy również wersję elektroniczną operatów.

§ 3

1. Wartość wykonanych robót wynosi ……………………………………..
2. Kwota określona w ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją zadania.
3. Cena robót nie będzie podlegała waloryzacji ze względu na inflację.
4. Płatność będzie dokonana w terminie 14 dni od daty prawidłowego wykonania usługi i otrzymania przez Zamawiającego faktury na konto Wykonawcy: …………………………..

§ 4

1. Odbiór wykonanych robót nastąpi na podstawie bezusterkowego protokołu przekazania/odbioru dokumentacji podpisanego przez Zamawiającego i Wykonawcę.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, usterek w wykonanym przedmiocie umowy Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie 7 dni.
3. Zamawiający po upływie wskazanego terminu może usunąć wady na koszt Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 5

1. Operaty zostaną wykonane zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego*, aktualnie obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i innymi przepisami dotyczącymi metod i sposobu wykonywania operatów szacunkowych.
2. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do ustalenia stanu faktycznego oraz stanu prawnego nieruchomości.
3. Operaty szacunkowe powinny być sporządzone dla każdej nieruchomości oddzielnie. Operaty szacunkowe należy sporządzić w jednym egzemplarzu w wersji papierowej oraz dodatkowo w wersji elektronicznej – format pdf.
4. Operaty szacunkowe, poza spełnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, powinny zawierać: szczegółowy opis (stan faktyczny) nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym *części składowych i podanie zestawienia transakcji ze wskazaniem nazwy miejscowości, ulicy,* powierzchni, obrębu, daty transakcji, opis nieruchomości porównawczych wraz z podaniem ich przeznaczenia w planie miejscowym lub w przypadku braku planu w studium, protokół z oględzin nieruchomości, dokumentację fotograficzną, dane o przeznaczeniu nieruchomości wycenianej w planie miejscowym lub w przypadku braku planu w studium, dokument potwierdzający stan prawny nieruchomości, uzasadnienie wyboru sposobu określenia wartości nieruchomości, określenie obszaru z jakiego analizowano transakcje. Na rzeczoznawcy spoczywa również obowiązek ustalenia czy dla nieruchomości wydano warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę i jaki ma to wpływ na wartość szacowanej nieruchomości. Wskazany wyżej skład operatu jest przykładowy i nie ogranicza zawartości operatu.
5. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest - bez dodatkowego wynagrodzenia - do udzielania pisemnych wyjaśnień w zakresie zarzutów i wątpliwości dotyczących wykonanych operatów szacunkowych.
6. W przypadku wystąpienia konieczności rzeczoznawca zobowiązany jest do uczestniczenia w rozprawie administracyjnej przeprowadzonej przez Zamawiającego.
7. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego kserokopii operatów szacunkowych poświadczonych „za zgodność z oryginałem”, a na żądanie strony poświadczonych przez rzeczoznawcę.

§ 6

1. Zamawiający dokona - pod względem formalnym - oceny operatów szacunkowych, będących przedmiotem niniejszej umowy, w ciągu 7 dni od daty ich doręczenia Zamawiającemu.
2. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę, zostaną ujawnione przez Zamawiającego lub stronę postępowania administracyjnego, bądź strony wniosą uwagi, zastrzeżenia do operatu w toku prowadzonego postępowania, Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, odniesie się na piśmie do uwag, zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Termin wykonania odpowiedzi na zastrzeżenia stron do wyceny ustala się na 7 dni, a w przypadku konieczności dokonania ponownej wyceny lub sporządzenia odpowiedniego aneksu do istniejącej wyceny – 14 dni.
3. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę zostaną ujawnione w trakcie analizy przeprowadzonej przez Zamawiającego, organ odwoławczy, sąd administracyjny lub oceny dokonanej na zlecenie Zamawiającego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (na podstawie art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia powiadomienia Wykonawcy o ujawnionych wadach lub nieprawidłowościach. W przypadku wniesienia przez stronę odwołania od wydanej decyzji o ustaleniu odszkodowania, podważającej wysokość i sposób dokonanej wyceny, do obowiązków Wykonawcy będzie odniesienie się do zastrzeżeń a w przypadku zwrotu decyzji do ponownego rozpatrzenia, dokonanie analizy operatu i wniesienie stosownych poprawek lub w razie konieczności dokonania całkowicie nowej wyceny.
4. Nieusunięcie przez Wykonawcę - stwierdzonych przez Zamawiającego wad lub innych nieprawidłowości operatów szacunkowych w sposób określony w ust. 3 i ust. 4 lub nieprawidłowe wykonanie powyższych czynności w wyznaczonym terminie równoznaczne jest z wadami istotnymi operatów szacunkowych co może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.
5. W sytuacji, o której mowa ust. 3 i ust. 4 wynagrodzenie za dodatkowe czynności czy ponowne sporządzone operaty szacunkowe nie przysługuje.
6. Poza przypadkami określonymi w kodeksie cywilnym, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:

1) nastąpi rozwiązanie firmy, ogłoszenie upadłości, likwidacja,

2) zostanie wydany zakaz zajęcia majątku Wykonawcy,

3) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy w przypadku złej jakości świadczonych usług lub nieterminowego wykonywania zleceń. Za nieterminowe wykonywanie zamówienia uznaje się przedłużenie terminu umownego o 30 dni pomimo przynajmniej jednokrotnego ponaglenia ze strony Zamawiającego przesłanego za pomocą poczty elektronicznej. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 7

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% za każdy dzień opóźnienia, licząc od kwoty brutto wskazanej w § 3 ust. 1 umowy,

2) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad, w terminie określonym przez Zamawiającego, w wysokości 0,5% za każdy dzień opóźnienia licząc od kwoty brutto wskazanej w § 3 ust. 1 umowy,

3) w przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% całkowitej wartości brutto wskazanej w § 3 ust. 1 umowy.

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach kodeksu cywilnego.
2. Kary umowne Zamawiający może potrącić z płatności należnych Wykonawcy na co Wykonawca wyraża zgodę.
3. Jeżeli suma kar umownych naliczonych od początku umowy przekroczy 10% wartości kwoty brutto wynagrodzenia, o której mowa w § 3 ust. 1, Zamawiający może odstąpić od umowy bez obowiązku wypłaty wynagrodzenia i odszkodowania.

§ 8

1. Strony przesyłają korespondencję na adres do korespondencji, adres poczty elektronicznej wskazanej w ofercie.
2. O zmianach adresu do korespondencji lub adresu poczty elektronicznej Wykonawca informuje Zamawiającego niezwłocznie w formie pisemnej.
3. Doręczenie korespondencji jest uważane za skuteczne w przypadku jej przesłania na ostatnio wskazany adres poczty elektronicznej w ofercie, bądź dwukrotnego awizowania listu poleconego, wysłanego na adres do korespondencji podany w niniejszej umowie.
4. Do Wykonawcy należy utrzymywanie w stanie aktualności wskazanego w ofercie adresu poczty elektronicznej oraz jej sprawdzanie i odbieranie wiadomości.
5. Zmiana postanowień niniejszej Umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
7. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 9

Umowa została sporządzona się w trzech egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA:

............................................. .................................................