

UMOWA NR RZ.272.47. 2021

*** (umowa zostanie zawarta odrębnie na każdą część zamówienia,
treść w polach szarych zostanie dostosowana odpowiednio do każdej części zamówienia)**

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Miastem Jelenia Góra, Pl. Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra,
posiadającym numer identyfikacyjny NIP 611-000-38-99, REGON 230821523
zwanym dalej w treści umowy „**Zamawiającym**”,

reprezentowanym przez:

Prezydenta Miasta – Jerzego Łuźniaka

przy kontrasygnacie

Skarbnika Miasta – Jacka Kopeć

a:

..... ,
z siedzibą
posiadającym numer identyfikacyjny NIP , REGON
zwanym dalej w treści umowy „**Wykonawcą**”,
reprezentowanym przez:

-

dalej w treści umowy zwanymi „**Stronami**”

W wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie klasycznego zamówienia publicznego w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Strony postanawiają, że przyjęte w niniejszej umowie definicje i skróty oznaczają:

1. Zadanie – sporządzenie niezbędnej ilości operatów szacunkowych koniecznych do realizacji celu określonego w Tomie III SWZ - „Opis przedmiotu zamówienia”.
2. Określenie wartości nieruchomości – określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości zgodnie z zasadami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.).
3. Operat szacunkowy – zastrzeżona forma dla określenia wartości nieruchomości zawierająca opinię o wartości nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w formie pisemnej ze szczególną starannością i zgodnie z zasadami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.).
4. Garaż – obiekt budowlany przeznaczony do przechowywania pojazdów, wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę.
5. Samodzielny lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
6. Lokal użytkowy – samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
7. Nieruchomość zabudowana - grunt wraz z częściami składowymi łącznie z budynkami na nim posadowionymi.
8. Nieruchomość niezabudowana – grunt wraz z częściami składowymi niezabudowany budynkami trwale z gruntem związanymi.

**dotyczy wyłącznie części od I - X*

9. SWZ – Specyfikacja Warunków Zamówienia.

§ 2.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest usługa polegająca na sukcesywnym sporządzaniu operatów szacunkowych wartości nieruchomości dla potrzeb Miasta Jelenia Góra w ramach realizacji zadania pn.: **„Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości w roku 2022” - CZĘŚĆ** *(wpisana zostanie wybrana część przedmiotu zamówienia.)*
2. Wykonawca zobowiązuje się świadczyć usługi określone w § 2 ust. 1 niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do niej oraz z należytą starannością, a Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu.

- 2.1 Wykonawca przedłoży potwierdzoną za zgodność z oryginałem polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej o której mowa w art. 175 ust. 4, 4a wyżej powołanej ustawy ważną co najmniej na dzień podpisania niniejszej umowy.
- 2.2 Wykonawca przedłoży potwierdzoną za zgodność z oryginałem aktualną polisę, o której mowa w § 2 pkt 2.1, w przypadku zawarcia nowej polisy w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
3. Każdy operat szacunkowy powinien być sporządzony w 1 egzemplarzu oraz zawierać kolorową dokumentację fotograficzną, pozwalającą zidentyfikować wycenianą nieruchomość i spełniać wymagania wynikające z przepisów prawnych tj.:
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
 - rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.),
 - Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Zamawiający żąda, aby operat szacunkowy zawierał co najmniej następujące elementy*:
- opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia),
 - protokołu badania księgi wieczystej,
 - protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
 - wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
 - w przypadku lokali dokumentację fotograficzną pozwalającą zidentyfikować każde jego pomieszczenie oraz budynek, w którym znajduje się lokal,
 - w przypadku nieruchomości zabudowanych oraz niezabudowanych dokumentację fotograficzną zawierającą minimum 4 zdjęcia wykonane z różnej perspektywy, umożliwiające zidentyfikowanie położenia nieruchomości w terenie (w przypadku nieruchomości zbywanych na poprawę stanu zagospodarowania dodatkowo powinna być sfotografowana nieruchomość przeznaczona do zbycia na poprawę oraz nieruchomość poprawiana).
- * informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia powinny być aktualne na dzień sporządzenia operatu.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykorzystywania w tym publikowania fotografii dokumentujących nieruchomość stanowiącą przedmiot opracowania operatu, w celach związanych ze zbyciem nieruchomości.
6. Termin wykonania zadania będzie liczony od dnia przesłania zlecenia szczegółowego przez Zamawiającego:
- Zlecenie szczegółowe będzie przekazywane Wykonawcy przez wskazanego pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyłącznie mailem w zakresie części I – X i Wydziału Rozwoju Miasta w zakresie części XI,
 - Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia odbioru zlecenia szczegółowego mailem, nie później niż w ciągu trzech (3) dni od dnia przesłania zlecenia szczegółowego. Brak potwierdzenia odbioru zlecenia jest równoznaczny z rezygnacją z jego wykonania.
 - Trzykrotny brak potwierdzenia odbioru zlecenia w terminie określony w pkt. b) stanowi przesłankę do rozwiązania umowy z Wykonawcą.,
 - Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia własnym staraniem i na własny koszt.
7. Przekazanie wykonanego zadania w ramach zlecenia szczegółowego nastąpi potwierdzeniem przyjęcia dokumentacji szacunkowej na protokole zdawczo-odbiorczym w Urzędzie Miasta Jelenia Góra w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, ul. Ptasia 2-3, pokój nr 109/ na Kancelarii Urzędu Miasta, ul. Sudecka 29, pokój nr 2.
8. Po sprawdzeniu i stwierdzeniu, iż zadanie zostało sporządzone zgodnie z niniejszą umową Zamawiający podpisze protokół zdawczo – odbiorczy i przekaże skan podpisanego protokołu Wykonawcy drogą elektroniczną.

§ 3.

- W przypadku, gdy wykonany operat szacunkowy zawierać będzie błędy lub wady, Zamawiający wyznaczy czterodniowy (4) termin do usunięcia błędów lub wad.
- W przypadku wątpliwości co do poprawności sporządzonego operatu Zamawiający dopuszcza możliwość przekazania operatu szacunkowego do uprawnionej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania jego oceny. W takim przypadku Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z postępowaniem w tym przedmiocie.

§ 4.

- Jeżeli na skutek zdarzeń niezależnych od Wykonawcy niemożliwe jest wykonanie danej pozycji zlecenia szczegółowego w zadeklarowanym w ofercie terminie, w szczególności nieobecnością najemcy lokalu lub uzasadnionym przypadkiem losowym, co skutkować będzie niemożliwością rozpoczęcia realizacji danej pozycji zlecenia szczegółowego lub wystąpieniem przerwy w jego wykonaniu, Zamawiający może odstąpić od wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego.
- Zamawiający może również na wniosek Wykonawcy przedłużyć termin wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego o okres wynikający z zaistniałych przerw lub wynikający ze zwłoki rozpoczęcia realizacji

zamówienia, jednak pod warunkiem udokumentowania przez Wykonawcę tychże okoliczności i ich wpływu na niemożność wykonania danej pozycji zlecenia szczegółowego w zadeklarowanym w ofercie terminie.

3. Zamawiający nie pokrywa kosztów poniesionych przez Wykonawcę w przypadku, gdy w wyniku zdarzeń opisanych w ust. 1 oraz ust. 2 realizacja danej pozycji zlecenia szczegółowego nie dojdzie do skutku.

§ 5.

1. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia **do dnia 31.12.2022 r.**
2. Zlecenia szczegółowe będą realizowane zgodnie z terminem zadeklarowanym w ofercie przez Wykonawcę wynoszącymdni roboczych.
3. Podany w ust. 2 termin dotyczy dni roboczych i liczony jest – dzień pierwszy (1) – począwszy od dnia następnego po dniu, w którym Zamawiający przesłał Wykonawcy zlecenie szczegółowe, a kończący się w dniu następnym po dniu, w którym upływa zadeklarowana w ofercie Wykonawcy liczba dni na realizację zlecenia szczegółowego.

§ 6.

1. Wynagrodzenie Wykonawcy naliczane będzie według cen jednostkowych brutto określonych w załączniku nr 1 „Formularz oferty” do wybranej w postępowaniu oferty, którego kopia stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. **Maksymalną wartość nominalną zobowiązania Zamawiającego ustala się do wysokości:** PLN (słownie złotych:)
w tym obowiązujący podatek VAT.
3. Ceny jednostkowe za usługę nie będą podlegały waloryzacji z żadnych powodów w okresie realizacji umowy.
4. Należność za wykonanie usługi, zgodnie z przedmiotem niniejszej umowy zostanie uregulowana na podstawie faktur/rachunków wystawionych przez Wykonawcę w oparciu o ceny jednostkowe brutto po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust 8, stwierdzającego, iż sporządzony przedmiot umowy jest zgodny z umową.
5. Termin płatności faktur/rachunków wynosi do 30 dni od daty ich otrzymania przez Zamawiającego po spełnieniu zapisów, o których mowa w ust. 4 niniejszej umowy.
6. Zamawiający dopuszcza możliwość wcześniejszej zapłaty faktur/rachunków na pisemny i uzasadniony wniosek Wykonawcy.
7. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
8. Wynagrodzenie, o którym mowa ust. 2, będzie przekazane na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze.....
(*rachunek bankowy musi widnieć w wykazie podatników VAT Ministerstwa Finansów*).
9. Rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w niniejszej umowie może być zmieniony tylko poprzez aneks do umowy podpisany przez strony umowy.
10. Zamawiający oświadcza, że płatność za wykonane usługi odbywać się będzie z uwzględnieniem mechanizmu podzielonej płatności zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług – art. 108-108d (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 685 z późn. zm.).
11. Dane do faktury:
 - 1) nabywca: Miasto Jelenia Góra, Plac Ratuszowy nr 58, 58-500 Jelenia Góra, NIP 611-000-38-99, REGON 230821523,
 - 2) odbiorca/płatnik: Urząd Miasta Jelenia Góra, Plac Ratuszowy nr 58, 58-500 Jelenia Góra.

§ 7.

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.
2. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia.
3. Zamawiający żąda, aby Wykonawca zatrudniając podwykonawców określił szczegółowy zakres czynności, który powierzy podwykonawcom.
4. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.
5. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

§ 8.

Strony ustalają, iż naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wynikających z niniejszej umowy nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) w następujących przypadkach i wysokościach:

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający, w wysokości 20 % maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego, określonego w § 6 ust. 2 umowy;
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, w wysokości 20 % maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego, określonego w § 6

- ust. 2 umowy;
- b) za zwłokę w wykonaniu zadania w ramach zlecenia szczegółowego - w wysokości 100,00 PLN, licząc za każdy dzień zwłoki od daty określonej na zakończenie zadania;
 - c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 100,00 PLN przypadającą na dane zadanie w ramach zlecenia szczegółowego, licząc za każdy dzień zwłoki od daty wyznaczonej na usunięcie wad określonej § 3 ust. 1.
3. Kara umowna powinna być zapłacona przez stronę, która naruszyła warunki niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia z żądaniem zapłaty. Strony ustalają, że Zamawiający może w razie zwłoki w zapłacie kary potrącić należną mu kwotę z należności Wykonawcy.
 4. Jeżeli kara umowna przekroczy 20 % maksymalnej wartości nominalnej zobowiązanie Zamawiającego, o którym mowa w § 6 ust. 2 umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy
 5. Jeżeli kara nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na warunkach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.
 6. Łączna wysokość kar umownych, które mogą dochodzić strony z tytułu niniejszej umowy nie może przekroczyć 40% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązanie Zamawiającego, o którym mowa w § 6 ust. 2 umowy.

§ 9.

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że:
 - 1.1. na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.:
 - 1) zmiana warunków wykonania umowy jest konsekwencją wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem warunków ich wprowadzenia:
 - a) siły wyższej mającej bezpośredni, udokumentowany wpływ na realizację przedmiotowego zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest wykazać i uzasadnić w formie pisemnej, w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że siła wyższa miała wpływ na wykonywanie przez niego przedmiotu umowy,
 - b) zaistnienia okoliczności niezależnych od stron, związanych z COVID 19, które mają lub mogą mieć wpływ na należyte wykonanie przedmiotu umowy. W takim przypadku zastosowania znajdują obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, w szczególności art. 15r ustawy z 2 marca 2020 o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1842 z późn. zm.).
 - c) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia - odpowiednie zapisy umowy zostaną dostosowane do obowiązującego stanu prawnego.
 - 2) Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających zastosowanie zapisów pkt. 1.1. ppkt. 1), złożyć do Zamawiającego umotywowany, pisemny wniosek o dokonanie stosownych zmian warunków wykonywania umowy.
 - 3) Jeżeli w przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w pkt. 1.1 ppkt 1) konieczna będzie zmiana istotnych postanowień umowy, odpowiednie zapisy umowne zostaną stosownie zmodyfikowane, w sposób zapewniający zgodność ze stanem faktycznym oraz z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 4) W przypadku kiedy wystąpienie którejkolwiek z okoliczności wymienionych w pkt 1.1. ppkt 1) skutkować będzie zmianą powodującą modyfikację ogólnego charakteru umowy, wówczas nie przewiduje się wprowadzenia takiej zmiany.
 - 1.2 zachodzi co najmniej jedna z okoliczności wymienionych w art. 455 ust. 1 pkt 2 do 4, oraz ust. 2 u.p.z.p.
2. Wszystkie zmiany umowy dokonywane będą przez umocowanych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy w formie pisemnej.
3. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust.2 podlega unieważnieniu.
4. W szczególnych przypadkach, w odniesieniu do skonkretyzowanych w zleceniu szczegółowym nieruchomości lokalowych lub innych, które wymagają dokonanie czynności związanych z dostępem do tejże nieruchomości, zmiana terminy wykonania zlecenie szczegółowego dotyczącego rej nieruchomości nie wymaga zmiany umowy.

§ 10.

1. Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni od powzięcia informacji o następujących sytuacjach:
 - 1) Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca w przypadku:
 - a) wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy,
 - b) dwukrotnego naliczenia Wykonawcy kar za zwłokę w realizacji przedmiotu zamówienia,

- c) wystąpienia powtarzającej się zwłoki w usuwaniu wad, wskazanych w protokole odbioru wad przedmiotu zamówienia,
 - d) dostarczenia przez Wykonawcę przedmiotu umowy nie odpowiadającego wymaganiom zawartym w SWZ i złożonej ofercie.
- 2) Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający jeżeli:
- 1. Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny dokonania odbioru przedmiotu umowy,
 - 2. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 11.

- 1. W razie sporu na tle wykonania niniejszej umowy Strona jest zobowiązana skierować konkretne roszczenie na piśmie.
- 2. Strona ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 7 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
- 3. W razie odmowy uznania roszczenia, względnie nieudzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 2, Strona uprawniona jest do wystąpienia o mediację lub inne polubowne rozwiązanie sporu.
- 4. Wniosek o przeprowadzenie mediacji lub polubowne rozwiązanie sporu strona składa do Sądu Polubownego przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranego mediatora albo osoby prowadzącej inne polubowne rozwiązanie sporu przy zachowaniu zasad o których mowa w art. 591 do 595 u.p.z.p.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, a w szczególności Prawa zamówień publicznych i Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Umowę niniejszą sporządzono w języku polskim w:

jednym egzemplarzu w formie elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub

trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy – w formie papierowej.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: