

UMOWA Nr .....

W dniu ..... 2024 roku w Nowym Sączu, pomiędzy

**Miastem Nowy Sącz**

z siedzibą: 33-300 Nowy Sącz, Rynek 1

NIP: 734-350-70-21, REGON: 491893167.

zwanym dalej "Zamawiającym",  
reprezentowanym przez :

**Pana Artura Bochenka - Zastępcę Prezydenta Miasta Nowego Sącza,**

a

.....

Prowadzącym(a) działalność gospodarczą pod nazwą .....

z siedzibą: ..... , ul. ....,

NIP: ..... , REGON: .....,

zwanym(a) dalej „Wykonawcą.”

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w trybie podstawowym w myśl przepisów na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zmianami) Strony zawierają umowę następującej treści:

## § 1

1. Zamawiający powierza wykonanie, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace w zakresie wyceny nieruchomości, w wyniku której zostaną sporządzone operaty szacunkowe określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych wraz z prawami związanymi, znajdujących się w gminnym i powiatowym zasobie nieruchomości Miasta Nowy Sącz.
2. Prace wymienione w ust. 1 umowy mogą obejmować w szczególności:
  - zaznaczenie na rzucie odpowiedniej kondygnacji lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem - także na wyrysie z operatu ewidencyjnego,
  - sporządzenie operatu szacunkowego określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych lub wyodrębnionych lokali stanowiących własność Miasta Nowy Sącz, przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, stosownie do przepisów art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 roku poz.344 z późn. zmianami).
  - sporządzenie operatu szacunkowego określenia wartości rynkowej niewyodrębnionych lub wyodrębnionych lokali stanowiących własność Miasta Nowy Sącz, przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu.

Symbol według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) - **70.12.00.00-8**

## § 2

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac wymienionych w § 1, w sposób odpowiadający wymogom prawnym i technicznym, a w szczególności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 roku poz.344 z późn. zmianami), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii wydanego na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych (podstaw metodycznych opracowania opartych o autorytet organizacji zawodowej, zaleconych rzeczoznawcom majątkowym w sfederowanych stowarzyszeniach).

2. Szczegółowe zasady przetwarzania danych osobowych określono w umowie przetwarzania danych osobowych stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### § 3

1. Prace będą wykonywane sukcesywnie poprzez:
  - a) zaznaczenie na rzucie odpowiedniej kondygnacji lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do tego lokalu - w terminie **5 dni roboczych** od daty doręczenia zlecenia określającego przedmiot wyceny ( w przypadku lokali niewyodrębnionych),
  - b) sporządzenie operatu szacunkowego - w terminie **20 dni** od daty doręczenia wykonawcy zaświadczenia o samodzielności lokalu ( w przypadku lokali niewyodrębnionych),
  - c) sporządzenie operatu szacunkowego - w terminie **20 dni** od daty doręczenia zlecenia określającego przedmiot wyceny ( w przypadku lokali wyodrębnionych),
3. Wykonawca zobowiązany jest do stawienia się w siedzibie Zamawiającego po odbiór i podpisanie zleceń po uprzednim zawiadomieniu przez Zamawiającego. Niestawienie się skutkuje uznaniem, iż zlecenia nie zostały odebrane w terminie. Trzykrotne nieterminowe odebranie zlecenia skutkować może rozwiązaniem umowy z winy Wykonawcy bez ponoszenia konsekwencji przez Zamawiającego.
4. Zamawiający ma prawo zmienić podany termin wykonania prac w zależności od ilości lokali objętych zleceniem jednak zmiana taka wymaga formy pisemnej.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo ograniczenia zakresu świadczenia stanowiącego przedmiot umowy ze względu na rzeczywiste potrzeby, których nie jest w stanie przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy, nie więcej niż o 30% wartości brutto wynagrodzenia maksymalnego określonego w § 4 ust. 1 lit. b umowy. Zamawiający nie będzie ponosił ujemnych skutków finansowych spowodowanych takim zmniejszeniem, a Wykonawcy z tego tytułu nie służą wobec Zamawiającego żadne roszczenia.
6. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia podpisania umowy do dnia **31 grudnia 2024 roku**.

### § 4

1. Za wykonaną i odebraną pracę po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu przekazania pracy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości :
  - a) ..... zł netto plus podatek VAT w wysokości ..... zł tj. ....zł brutto (słownie złotych: sześćset piętnaście 00/100) za wykonanie operatu szacunkowego określania wartości rynkowej jednego lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - b) nie więcej jednak za całość robót niż ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100).
2. Wynagrodzenie za pracę stanowi iloczyn liczby wycenionych lokali mieszkalnych lub użytkowych i wynagrodzenia określonego w ust. 1 pkt a.
3. W cenę usługi w kalkulowano koszty dojazdów, wizji w terenie, inne koszty własne oraz należne podatki.
4. Cena jednostkowa za wycenę lokalu obejmuje sporządzenie w operacie szacunkowym pełnej dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej, tj.:
  - zaznaczenia na rzucie odpowiedniej kondygnacji, lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego( w przypadku lokalu niewyodrębnionego),
  - określenia wartości rynkowej lokalu,
5. Operat szacunkowy określania wartości rynkowej lokalu Wykonawca zobowiązany jest sporządzić w jednym egzemplarzu i dostarczyć do siedziby Zamawiającego.

### § 5

1. Wykonawca użyje do wykonania pracy materiałów własnych.
2. Wykonawca we własnym zakresie zgromadzi niezbędną dokumentację prawną, geodezyjną i fotograficzną wycenianych lokali mieszkalnych lub użytkowych.
3. Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć Wykonawcy, w przypadku wyceny lokalu niewyodrębnionego, odpowiednie rzuty kondygnacji budynku oraz wyrzys z operatu ewidencyjnego w przypadku położenia pomieszczeń przynależnych do lokalu poza budynkiem, w którym położony jest lokal będący przedmiotem wyceny.
4. Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia na piśmie obszernych wyjaśnień i odpowiedzi na każde żądanie Zamawiającego w terminie 14 dni od otrzymania takiego żądania.

## § 6

1. Strony dopuszczają etapową wypłatę wynagrodzenia.
2. Strony ustalają, że etapem jest wykonanie operatu szacunkowego określenia wartości rynkowej dla danego zlecenia.
3. Odbiór operatu szacunkowego nastąpi na podstawie protokołu przekazania pracy sporządzonego przez Wykonawcę. Osobą upoważnioną do odbioru pracy jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości lub osoba przez niego wskazana.
4. Za odbiór operatu szacunkowego strony uważają odbiór operatu szacunkowego bez wad.
5. Zamawiającemu przysługuje 14 dniowy termin na sprawdzenie operatu szacunkowego i podpisanie protokołu przekazania pracy lub odmowę jego podpisania.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia rachunku lub faktury po podpisaniu protokołu przekazania pracy.
7. Wypłata wynagrodzenia następuje w terminie 14 dni po otrzymaniu faktury VAT lub rachunku, wystawionego na: Nabywca Miasto Nowy Sącz, ul. Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz, NIP:734-350-70-21 Odbiorca: Urząd Miasta Nowego Sącza, ul. Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz, na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy.
8. Wykonawca w ramach niniejszej umowy zobowiązuje się nieodpłatnie do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego poprzez dołączenie do niego stosownej klauzuli oraz analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, pod warunkiem, że Wykonawca stosownie do obowiązujących przepisów prawa, będzie mógł potwierdzić aktualność sporządzonego przez siebie operatu szacunkowego, również w okresie, kiedy niniejsza umowa przestanie wiązać strony umowy.
9. W przypadku ujawnienia niejasności, pomyłek lub braków w operacie szacunkowym w późniejszym terminie, a czego nie można było stwierdzić podczas akceptacji protokołu przekazania pracy Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia stwierdzonych wad.
10. W przypadku opisanym w § 7 ust. 2 niniejszej umowy podpisanie protokołu przekazania pracy nastąpi po uzyskaniu pozytywnej opinii wydanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

## § 7

1. Jeżeli Wykonawca wykona operat szacunkowy w sposób sprzeczny z umową, względnie operat ten będzie zawierał niejasności, pomyłki lub braki, w wyniku czego nie zostanie podpisany przez Zamawiającego protokół przekazania pracy, o którym mowa w § 6 ust 3 niniejszej umowy, Zamawiający wezwie go do sprostowania bądź uzupełnienia operatu i wyznaczy mu w tym celu odpowiedni termin.
2. W ramach czynności sprawdzających:
  - a) Zamawiający może zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości dostarczonych przez Wykonawcę operatów szacunkowych, o czym zawiadomi go na piśmie.
  - b) Uczestnik ( strona) postępowania administracyjnego może zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości dostarczonych przez Wykonawcę operatów szacunkowych.
3. W razie stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nieprawidłowości w dostarczonych przez Wykonawcę operatach szacunkowych o których mowa w ust 2, koszt tej opinii ponosi Wykonawca.
4. Zamawiający odstąpi od umowy, jeżeli:
  - a. bezskutecznie upłyne wyznaczony termin do sprostowania lub uzupełnienia operatu szacunkowego,
  - b. po sprostowaniu lub uzupełnieniu operatu szacunkowego w wyznaczonym terminie operat szacunkowy dalej wykonany jest w sposób sprzeczny z umową lub dalej zawiera niejasności, pomyłki lub braki,
  - c. w przypadku negatywnej opinii dotyczącej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wydanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na zlecenie Zamawiającego lub uczestnika postępowania,
  - d. jeżeli zwłoka w wykonaniu pracy przez Wykonawcę przekroczy okres 14 dni.
5. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa do żądania kary umownej, w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek opisanych w ust 4. W takiej sytuacji Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia zaistnienia jednej z przesłanek.

6. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od wykonania operatu szacunkowego objętego niniejszą umową, bez prawa do żądania kary umownej, w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie operatu szacunkowego nie leży w interesie publicznym. Zamawiający może odstąpić od wykonania operatu szacunkowego objętego niniejszą umową w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
7. W razie przerwania prac opracowania dokumentacji z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego zobowiązany jest on zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane do tej daty prace. W takim przypadku wynagrodzenie ustalone zostanie na podstawie protokołu stanu zaawansowania prac, sporządzonego przy udziale Zamawiającego.
8. W przypadku opisanym w ust 6 Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu projekt protokołu stanu zaawansowania prac w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji o odstąpieniu od wykonania operatu szacunkowego.
9. Po upływie terminu o którym mowa w ust 8 Wykonawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wykonania prac objętych niniejszą umową.

#### § 8

1. W przypadku niewykonania pracy w terminie z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5% należnego wynagrodzenia brutto za pracę (zlecenie) która miała być wykonana za pierwszy dzień zwłoki oraz 0,5 % za każdy następny dzień zwłoki.
2. W razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyny o której mowa w § 7 ust. 4 lub rozwiązania umowy z przyczyny, o której mowa w § 3 ust. 2, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20 % wartości brutto przedmiotu zamówienia ustalonej w § 4 ust. 1 lit. b.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, zobowiązany jest on zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust 1 lit. b umowy.
4. Zamawiający ma prawo potrącić karę z należnego wynagrodzenia oraz dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
5. W razie naliczenia kar umownych o których mowa w ust 2, 3 i 6 umowy, Zamawiający wystawi Wykonawcy notę obciążeniową.
6. W przypadku braku udzielenia w terminie wyjaśnień o których mowa w § 5 ust. 3 umowy Wykonawca obciążony zostanie karą umowną w wysokości 100,00zł.
7. Kary umowne naliczone na podstawie niniejszej umowy nie przekroczą 50% wartości przedmiotu zamówienia ustalonej w § 4 ust. 1 lit. b umowy.

#### § 9

1. Zamawiający niezależnie od przypadku opisanego w § 3 ust. 1 umowy przewiduje możliwość zmiany postanowień niniejszej umowy w zakresie zmiany terminu wykonania pracy określonego w § 3 ust. 1 umowy, który może wystąpić w przypadku:
  - a) wystąpienia czynników zewnętrznych niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, które uniemożliwiają terminowe wykonanie pracy,
  - b) wystąpienia zdarzeń losowych.
2. Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie pisemnie poinformować Zamawiającego o zaistnieniu przyczyny opóźnienia wykonania pracy nie leżącej po stronie Wykonawcy.
3. Zmiana postanowień umowy dotycząca zmiany terminu wykonania pracy może nastąpić wyłącznie za zgodą stron w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 zdanie drugie umowy.
4. Zamawiający wymaga, by Wykonawca we flocie pojazdów samochodowych (w rozumieniu art. 2 pkt 33 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym) użytkowanych przy wykonywaniu przedmiotu umowy, dysponował odpowiednią liczbą pojazdów elektrycznych lub napędzanych gazem ziemnym, spełniając tym samym postanowienia art. 68 ust. 3 w związku z art. 35 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, o ile wykonanie umowy wymaga użycia pojazdu samochodowego.
5. Zamawiający działając zgodnie z art. 439 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych wskazuje następujące zasady wprowadzenia zmian wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy,

o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. a i b umowy w przypadku zmiany kosztów związanych z realizacją Umowy:

- 1) każda ze Stron uprawniona jest do żądania zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, gdy wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (kwartalny) ogłoszony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni kwartał poprzedzający złożenie wniosku o waloryzację wzrosnie/spadnie, o co najmniej 10% w stosunku do wysokości tego wskaźnika z dnia złożenia oferty;
  - 2) waloryzacja wynagrodzenia dopuszczalna jest tylko raz, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy licząc od dnia zawarcia Umowy;
  - 3) waloryzacja nie dotyczy wynagrodzenia za usługi zrealizowane przed datą złożenia wniosku;
  - 4) Strona zainteresowana waloryzacją składa drugiej Stronie wniosek o dokonanie waloryzacji wynagrodzenia wraz z uzasadnieniem wskazującym wysokość wskaźnika oraz przedmiot i wartość usług podlegających waloryzacji (niewykonanych do dnia złożenia wniosku);
  - 5) w przypadku wzrostu/spadku wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w sposób określony w pkt 1, waloryzacja będzie polegała na wzroście/obniżeniu wynagrodzenia za usługi pozostałe do wykonania po dniu złożenia wniosku o wartość procentową tego wskaźnika.
6. W przypadku likwidacji Wskaźnika, o którym mowa w ust. 5 lub zmiany podmiotu, który urzędowo go ustala, mechanizm, o którym mowa powyżej, stosuje się odpowiednio do wskaźnika i podmiotu, który zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa zastąpi dotychczasowy wskaźnik lub podmiot.
  7. Maksymalna wartość zmian wysokości wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień dotyczących zmian wysokości wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć kumulatywnie 5% łącznej wartości umowy brutto określonej w § 4 lit. b umowy.
  8. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z postanowieniami ust. 5 zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, zgodnie z treścią art. 439 ust. 5 ustawy Prawo zamówień publicznych.
  9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 zmiana wynagrodzenia podwykonawcy winna być dokonana w terminie 30 dni od daty zmiany wynagrodzenia dla Wykonawcy, pod rygorem zapłaty przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki.
  10. Zmiany wysokości wynagrodzenia, o których mowa w ust. 5 i 8, obowiązywać będą od dnia wynikającego z zawartych w tym zakresie aneksów do umowy.
  11. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy na zasadach, o których mowa w ust. 5 może nastąpić wyłączenie w okresie obowiązywania umowy oraz na żądanie jednej ze stron.

#### § 10

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

#### § 11

Sprawy sporne mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### § 12

1. Ustalenia nie objęte niniejszą umową regulować będą przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

**Wykonawca:**

**Zamawiający:**