Załącznik nr 2 do zaproszenia

Zn.spr. ZG.225.1.2023

/WZÓR/

**UMOWA  
na „Wykonanie operatu określającego wartość rynkową działki numer:   
1330 w Przysietnicy”.**

wpisana do rejestru umów pod nr ………………………….

zawarta w dniu ………….2023 r. w Starym Sączu pomiędzy

Skarbem Państwa- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Stary Sącz, 33-340 Stary Sącz ul. Magazynowa 5, NIP: 734-001-82-96 REGON: 350545642, reprezentowanym przez Nadleśniczego – Rafała Tokarza, zwanym dalej „**Zamawiającym**”,

a

**………………………………….**

**…………………………………………..**

NIP …………….REGON ………………KRS ………………..

zwaną dalej **„Wykonawcą”** reprezentowaną przez:

1. …………………………
2. …………………………

o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot zamówienia**

W wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty spośród ofert jakie wpłynęły w odpowiedzi   
na zaproszenie do złożenia oferty na: **„Wykonanie operatu określającego wartość rynkową działki numer: 1330 w Przysietnicy”.**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zadanie pn.: **„Wykonanie operatu określającego wartość rynkową działki numer: 1330 w Przysietnicy”.**

1. Przedmiot zamówienia obejmuje:
   1. Wykonanie operatu określającego wartość rynkową nieruchomości zlokalizowanej   
      w obrębie Przysietnica, gmina Stary Sącz, tj. działka ewidencyjna nr 1330. Zgodnie  
      z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami Wykonawca powinien przekazać Zamawiającemu na piśmie ustaloną wartość nieruchomości w formie operatu szacunkowego, w co najmniej trzech egzemplarzach z załączeniem **(minimum 6 zdjęć dla danej nieruchomości gruntowej).**
   2. Przedmiot umowy obejmuje sporządzenie wyceny zwanej dalej wyceną pierwotną oraz opcję jej ponownego wykonania. Opcję ponownego wykonania wyceny należy rozumieć jako prawo Zamawiającego, ale nie obowiązek, do zlecenia jednokrotnego ponownego wykonania wyceny/operatu szacunkowego za kwotę ustaloną   
      w niniejszej umowie w **§6 ust. 3 i 4**.
   3. Wykonawca na podstawie niniejszej umowy wykona wycenę pierwotną   
      oraz gwarantuje Zamawiającemu jej ponowne wykonanie.
   4. Wykonawca zobowiązuje się w okresie 24 miesięcy od daty upływu ważności operatu szacunkowego wykonać ponowną wycenę nieruchomości w ramach wynagrodzenia szczegółowo opisanego w **§6 ust. 3 i 4** w przypadku,   
      gdy zaistnieją ku temu okoliczności i na wniosek Zamawiającego.
   5. Nie skorzystanie przez Zamawiającego z prawa opcji nie stanowi podstawy   
      do dochodzenia przez Wykonawcę jakiegokolwiek roszczenia ani odszkodowania  
       z tego tytułu.
   6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia w sposób zapewniający należytą jakość wykonywanych usług.
   7. Wykonawca zobowiązuje się zorganizować i wykonać pracę będącą przedmiotem zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami bhp.
   8. Wykonawca zapewni potrzebny sprzęt i potencjał ludzki wymagany do wykonania przedmiotu zamówienia.
   9. Nazwy i kody dotyczące przedmiotu zamówienia określone we Wspólnym Słowniku Zamówień (CPV): 70000000-1- Usługi w zakresie nieruchomości.
   10. Wykonawca zobowiązany jest do stawienia się osobiście (lub poprzez pisemnie upoważnionego uprzednio przedstawiciela) w siedzibie Zamawiającego po odbiór   
       i podpisanie zlecenia po uprzednim zawiadomieniu przez Zamawiającego. Niestawienie się skutkuje uznaniem, iż zlecenie nie zostały odebrane w terminie. Trzykrotne nieterminowe odebranie zlecenia skutkować może rozwiązaniem umowy z winy Wykonawcy bez ponoszenia konsekwencji. przez Zamawiającego.
   11. Zamawiający zastrzega, aby treść operatu szacunkowego była zgodna   
       z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. W szczególności operat szacunkowy bezwzględnie powinien zawierać:
   12. Wyciąg z operatu szacunkowego zamieszczony na początku opracowania,
   13. Operat szacunkowy należy sporządzić w minimum w trzech egzemplarzach: dwa egzemplarze w formie papierowej wraz dokumentacją fotograficzną **(minimum 6 zdjęć dla danej nieruchomości gruntowej)** oraz jeden egzemplarz w formie elektronicznej **(na elektronicznym nośniku).**
   14. W operacie szacunkowym winny się znajdować:
2. protokół z badania rejestru ewidencji gruntów i budynków,
3. protokół z badania ksiąg wieczystych,
4. protokoły z czynności rzeczoznawcy majątkowego dotyczące oględzin nieruchomości na gruncie.
   1. Załączniki z wykorzystanych do sporządzenia operatu dokumentów   
      w postaci:
5. odpis księgi wieczystej,
6. informację/wypis/zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości   
   w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań,
7. wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, ewentualnie kopia mapy ewidencyjnej,
8. fotografii wycenianej nieruchomości **(minimum 6 zdjęć dla danej nieruchomości gruntowej).**
   1. Zamawiający zastrzega, iż aktualność informacji wynikających   
      z dokumentów, o których mowa powyżej, Wykonawca poświadczy zgodnie z art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty poniesione w związku  
       z w/w czynnościami ponosi Wykonawca i winny być one uwzględnione   
      w zaoferowanej cenie oferty.
   2. Wykonawca dołączy do operatu także inne istotne dokumenty   
      dla szacowania (które zostaną wykorzystane w operacie szacunkowym),   
      w posiadaniu których był podczas przeprowadzanej wyceny (oryginały   
      lub uwierzytelnione kserokopie, bądź wypisy i wyrysy z tych dokumentów sporządzone w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
   3. W operacie szacunkowym należy, poza podaniem wartości ogółem, wyszczególnić osobno w przypadku występowania:
9. Wartość gruntów rolnych,
10. Wartość gruntu zajętego pod drzewostan,
11. Wartości gruntów zabudowanych,
12. Wartość nakładów – po uprzednim potwierdzeniu i ustaleniu ich zakresu przez Zamawiającego.
    1. Na stronie tytułowej operatu szacunkowego należy wyraźnie wpisać:
13. Numer umowy oraz numer zlecenia;
14. Nazwę Wykonawcy
15. Przedmiot wyceny, podać adres i oznaczenie nieruchomości;
16. Datę sporządzenia operatu.
    1. Ponadto operat winien zawierać w aktualną dokumentację fotograficzną.
    2. Zamawiający dostarczy Wykonawcy kserokopie posiadanych przez siebie dokumentów i danych:
17. numer księgi wieczystej lub dokumentów potwierdzających własność nieruchomości w przypadku braku KW
18. wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej,
19. ewentualnie kopia mapy ewidencyjnej, prawomocna decyzja z projektem podziału itp. .
20. informację/wypis/zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań.
    1. Zamawiający zastrzega, iż aktualność informacji wynikających   
       z dokumentów, o których mowa w §1 pkt 1.17, Wykonawca poświadczy zgodnie   
       z art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty poniesione   
       w związku z w/w czynnościami ponosi Wykonawca i winny być one uwzględnione  
        w zaoferowanej cenie oferty zgodnie z informacją zawartą w § 1 pkt. 1.11.

**§2  
Informacje dodatkowe**

1. Informacje dodatkowe dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia:
2. Zamówienie należy zrealizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 późn. zm.) oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Federację Stowarzyszeń
3. W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę przystąpienia przez gminę   
   do opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Wykonawca zobowiązuje się do pisemnego, niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego  
   o zaistniałej sytuacji. Zamawiający zastrzega możliwość odstąpienia od wykonania operatu.

**§3  
Koncepcja wstępna**

1. Opracowanie koncepcji wstępnej:
2. Po opracowaniu koncepcji wstępnej operatu szacunkowego (oddzielnie dla każdej nieruchomości gruntowej) należy ją niezwłocznie uzgodnić  
   z Zamawiającym nie później **niż w 24 dniu obowiązywania niniejszej umowy**.
3. Uzgodnienie koncepcji zostanie potwierdzone protokołem uzgodnień przygotowanym przez zespół w składzie, do którego zostaną powołani przedstawiciele Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Zespół zobowiązany jest do uzgodnienia koncepcji w **terminie 14 dni**   
   od protokolarnego przedstawienia jej Zamawiającemu pod warunkiem,  
    że koncepcja jest logiczna i nie sprzeczna z zakresem wyceny przedmiotowej nieruchomości.
5. Pozytywna weryfikacja koncepcji wstępnej sporządzonej wyceny nieruchomości, przez zespół wymieniony w **§3 pkt. c**, będzie podstawą   
   do opracowania ostatecznego operatu szacunkowego nieruchomości.
6. Pozytywna weryfikacja koncepcji wstępnej jest niezbędna do wystawienia faktury
7. Wszelkie koszty opracowania koncepcji wstępnej ponosi Wykonawca   
   (tj. wypisy i wyrysy etc.)

**§ 4**

**Aktualizacja operatu szacunkowego**

1. W przypadku kiedy operat szacunkowy, wg oceny Zamawiającego, będzie wymagał potwierdzenia aktualności w trybie art. 156 ust. 4 ustawy   
   o gospodarce nieruchomościami i §58 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, bądź sporządzenia ponownego operatu w ramach prawa opcji, o którym mowa w **§1, §5** **i §6** Wykonawca zobowiązuje się do wykonania analizy rynku nieruchomości  
   i sprawdzenia istotnych czynników mających wpływ na określenie wartości.

**§ 5**

**Termin realizacji**

1. Przedmiot zamówienia należy zrealizować w terminie do **40 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.**
2. Od dnia ………………………… do dnia …………………… - dotyczy wyceny pierwotnej.
3. Od dnia ………………………… do dnia …………………… - dotyczy aktualizacji wyceny nieruchomości zgodnie z **§ 4**.
4. Dla spełnienia warunków w § 5 ust.1 pkt a), Wykonawca jest zobowiązany w myśl   
   § 3, przedstawić koncepcję wstępną pod rygorem nie wywiązania się z zapisów umowy.

**§ 6**

**Wynagrodzenie za przedmiot umowy**

1. Wynagrodzenie zostało ustalone na podstawie przedłożonej oferty.
2. Wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosi:

* działka numer 1330:

**netto: ……………………… zł., VAT: …………………. zł. brutto ………………. zł,**

brutto słownie: **……………………………………………………………………………**

1. Za wykonanie ponownej wyceny nieruchomości w ramach prawa opcji Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie brutto stanowiącej 35% wartości wynagrodzenia brutto za wykonaną wycenę pierwotną.
2. Maksymalna wartość zamówienia wynikająca z prawa opcji obejmująca zlecenie wyceny ponownej wynosi: **netto: …………………. zł**, **VAT:……………………. zł** **brutto.……………………….zł   
   brutto słownie**: …………………………………………………………………………… **-** z chwilą wyczerpania tej kwoty umowa wygasa.
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po wykonaniu operatu szacunkowego składającego się na zamówienie oraz po spełnieniu warunków określonych w **§ 3**.
4. Zgodnie z przedłożoną ofertą usługodawca wykona przedmiot zamówienia samodzielnie.
5. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
6. Uzgodnione wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia.
7. Wynagrodzenie określone w ust. 2 tego paragrafu ma charakter wynagrodzenia ryczałtowego i jest wynagrodzeniem maksymalnym dla przedmiotu zamówienia określonego w niniejszej umowie.
8. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy przez Wykonawcę nie może być podstawą do żądania przez niego zmiany wysokości wynagrodzenia określonego **w ust. 2 oraz w ust. 4** tego paragrafu.
9. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT od towarów i usług i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP………..
10. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT od towarów i usług i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 734-001-82-96.
11. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji zamówienia   
    i przyjmuje zamówienie do realizacji bez zastrzeżeń.

**§ 7**

**Zasady rozliczeń finansowych**

1. Warunkiem odbioru wykonanej usługi będzie sporządzony protokół odbioru operatu szacunkowego.
2. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest przedłożenie przez Wykonawcę   
   po protokolarnym zaakceptowaniu wykonanego operatu szacunkowego poprawnie wystawionej faktury VAT.
3. Należne wynagrodzenie płatne będzie przez Zamawiającego przelewem na konto wskazane na fakturze.
4. Termin realizacji faktury 14 dni od daty prawidłowo złożonej faktury w siedzibie Zamawiającego.

**§ 8**

**Prawa autorskie**

1. Z chwilą zapłaty wynagrodzenia końcowego na Zamawiającego przechodzą w całości wszelkie majątkowe prawa autorskie do dokumentacji objętej niniejszą umową,   
   a wynikające z ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Wykonawca wyraża zgodę na sporządzanie kopii elektronicznych lub papierowych,   
   a także korzystanie z dokumentacji będącej efektem niniejszej umowy w zależności   
   od potrzeb Zamawiającego, w tym również do dokonywania na jej bazie nowych opracowań, bądź jej aktualizacji, przekazywanie egzemplarzy, publikowanie   
   ich w Internecie, prezentację oraz wyświetlenie.

**§ 9**

**Zmiana umowy**

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany postanowień zawartej umowy  
    w zakresie zmiany ceny brutto: w przypadku zmiany stawki podatku VAT dla usługi objętej przedmiotem zamówienia w trakcie jego realizacji; strony dokonują odpowiedniej zmiany wynagrodzenia umownego – dotyczy to części wynagrodzenia za pracę,  
   którą w dniu zmiany stawki podatku VAT jeszcze nie wykonano.

**§ 10**

**Kary umowne**

Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania stanowią kary umowne. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kar umownych:
2. za odstąpienie od umowy wskutek okoliczności, za które odpowiada Wykonawca  
   w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 2 niniejszej umowy*,*
3. za każdy dzień zwłoki w realizacji przedmiotu zamówienia - w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 2 niniejszej umowy*,*
4. Limit kar umownych, jakich Zamawiający może żądać od Wykonawcy   
   z wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej Umowie, wynosi 30 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 2 niniejszej umowy.
5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną: za odstąpienie od umowy wskutek okoliczności za które odpowiada Zamawiający w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 2 niniejszej umowy*.*
6. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość kary umownej.
7. W razie opóźnienia w zapłacie wierzytelności pieniężnych strony zobowiązują   
   się do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

**§ 11**

**Odstąpienie od umowy**

Oprócz wypadków wymienionych w treści Kodeksu Cywilnego, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
   1. Wykonawca popadł w zwłokę w terminowym wykonaniu przedmiotu umowy przekraczającą 7 dni,
   2. Odstąpienie w przypadku określonym w pkt 1b dla swej skuteczności wymaga przesłania pisemnego zawiadomienia drugiej strony do usunięcia stanu stanowiącego podstawę do odstąpienia i bezskutecznego upływu wyznaczonego, co najmniej 7-dniowego, terminu na usunięcie tego stanu. Za datę przekazania zawiadomienia uważa się również przesłanie informacji   
      w sposób elektroniczny tj. email.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcy, iż wobec zaistnienia uprzednio   
   nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej.

**§ 12**

**Postanowienia końcowe**

1) Strony zgodnie oświadczają, iż żadna umowa, porozumienie lub jakikolwiek inny dokument nie ogranicza ich w zawarciu i realizacji niniejszej umowy.

2) W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy, w tym właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.

3) Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

4) Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie na zasadzie porozumienia stron. W przypadku braku takiego porozumienia Strony poddadzą sprawę orzecznictwu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

5) Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

6) Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach,   
po jednym dla każdej ze stron.

7) Integralną część umowy stanowi:

a) Zaproszenie do złożenia oferty (wraz z załącznikami) dla przedmiotu zamówienia.

b) Oferta.

**ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA:**