

**UMOWA NR \_\_\_\_/2024**  
**O SPORZĄDZENIE OPERATÓW SZACUNKOWYCH**

zawarta w dniu ..... 2024 r. w Świeciu pomiędzy:

**Powiatem Świeckim** z siedzibą w Starostwie Powiatowym w Świeciu, ul. Gen. J. Hallera 9, 86-100 Świecie, numer NIP 559-18-76-820, wykonując zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej, reprezentowanym przez:

1. Pawła Knapika – Starostę,
2. Romana Witta – Wicestarostę,

przy kontrasygnacie Skarbnika Powiatu - Agaty Puchowskiej  
zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a

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

.....  
z siedzibą: ....., ul. ....,

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

zwanym dalej „**Wykonawcą**”,

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie Regulaminu udzielania zamówień publicznych (Zarządzenie Nr 37/24 Starosty Świeckiego z dnia 30 kwietnia 2024 r. z późn. zm.) w związku z niestosowaniem ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.) wynikającym z art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca wykonanie, a Wykonawca wykona **operaty szacunkowe dla 90 nieruchomości** określające wartość nieruchomości według stanu na dzień wyceny nieruchomości. Celem wyceny jest aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa i ewentualna sprzedaż (w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego żądania sprzedaży).
2. Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone na terenie Powiatu Świeckiego szczegółowo wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
3. W przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości oraz w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego, Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania merytorycznego stanowiska do zarzutów użytkownika wieczystego i udzielania porad i konsultacji pracownikom Zamawiającego do zakończenia postępowania administracyjnego lub sądowego. Z tytułu opracowania merytorycznego stanowiska, udzielania porad i konsultacji Wykonawcy nie przysługuje odrębne wynagrodzenie.

**§ 2**

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w sposób odpowiadający wymogom prawnym i technicznym, a w szczególności operaty szacunkowe powinny być sporządzone w formie pisemnej z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) oraz standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

### § 3

#### **Termin wykonania umowy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie do dnia 31 października 2024 r. według następującego harmonogramu:
  - a) do 30 czerwca 2024 r. – 18 operatów
  - b) do 31 lipca 2024 r. – 18 operatów
  - c) do 31 sierpnia 2024 r. – 18 operatów
  - d) do 30 września 2024 r. – 18 operatów
  - e) do 31 października 2024 r. – 18 operatów
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy na wniosek wykonawcy, po wyrażeniu pisemnej zgody przez Zamawiającego.

### § 4

#### **Odbiór przedmiotu umowy**

1. Wykonawca dostarczy przedmiot umowy w jednym egzemplarzu na piśmie zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) do siedziby Zamawiającego.
2. Odbiór nastąpi na podstawie protokołu przekazania spisane w obecności przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy po zakończeniu każdego etapu wykonywania przedmiotu umowy określonego w §3 ust. 1. Osobą upoważnioną do odbioru jest ..... - pracownik Starostwa Powiatowego w Świeciu.
3. Za ukończenie przedmiotu zlecenia strony uważają odbiór operatów szacunkowych bez wad.

### § 5

1. Jeżeli operaty szacunkowe będą miały wady, Wykonawca usunie je w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie i na własny koszt.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić.

### § 6

#### **Wysokość wynagrodzenia i warunki płatności**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości \_\_\_\_\_ złotych, w tym podatek VAT w wysokości \_\_\_\_\_ złotych. Wyżej wymienione wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty poniesione przez Wykonawcę.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy ma formę wynagrodzenia ryczałtowego.
3. Wykonawca jest upoważniony do wystawienia faktury po zakończeniu każdego etapu wykonywania umowy określonego w §3 ust. 1 i podpisaniu protokołu przekazania operatów stanowiących przedmiot umowy. Wysokość wynagrodzenia w wystawionej fakturze będzie wynosić 20% wynagrodzenia ryczałtowego określonego w §6 ust. 1.
4. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury, wystawionej na dane:  
Nabywca - Powiat Świecki, ul. Gen. J. Hallera 9, 86-100 Świecie, NIP 559-187-68-20, REGON 092350978,  
Odbiorca: Starostwo Powiatowe w Świeciu, , ul. Gen. J. Hallera 9, 86-100 Świecie.
5. Za dzień dokonania zapłaty przez Zamawiającego uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wykonawcy.
6. Wykonawca oświadcza, że nie jest/jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
7. Faktura zostanie wystawiona po dostarczeniu operatów szacunkowych i pisemnym potwierdzeniu odbioru przez pracownika Starostwa Powiatowego w Świeciu.
8. Wykonawca nie może dokonać cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez zgody Zamawiającego w formie pisemnej.

## § 7

### Kary umowne

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy w razie odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy w razie odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki wykonania przedmiotu umowy w poszczególnych etapach określonych w §3 z winy Wykonawcy.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,3% wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, nie więcej jednak niż do wysokości 25% tego wynagrodzenia.
5. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek niezastosowania się do zobowiązania określonego w §1 ust. 3.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa do żądania kary umownej, jeżeli zwłoka w wykonaniu dzieła przez Wykonawcę przekroczy okres jednego miesiąca.
7. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w przypadkach poniesienia strat przewyższających karę umowną.
8. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony wynosi 25% wysokości wynagrodzenia.

## § 8

Wykonawca użyje do wykonania operatów szacunkowych materiałów własnych oraz pokryje koszty związane z wykorzystaniem i zakupem materiałów geodezyjnych wymaganych do sporządzenia operatów szacunkowych (np. mapa ewidencyjna, wypis z rejestru gruntów) oraz badaniem ksiąg wieczystych.

## § 9

### Osoby upoważnione do kontaktu w/s realizacji umowy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne umiejętności i uprawnienia w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).
2. W sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy w imieniu Zamawiającego wskazuje się do kontaktu Pana/Panią \_\_\_\_\_, telefon do kontaktu: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_;  
osobą wyznaczoną przez Wykonawcę do kontaktu w/s wykonania umowy będzie: Pan/i \_\_\_\_\_, telefon do kontaktu: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_
3. Strony zastrzegają iż wszelkie przetwarzanie danych osobowych osób wymienionych w umowie bądź dane pozyskane w ramach wykonywania operatu podlegają ochronie przewidzianej w przepisach RODO. W szczególności obie strony zobowiązują się do zachowania poufności tych danych o ile umowa lub przepis prawa nie nakazuje ich ujawnienie. Ponadto strony zobowiązują się chronić w/w dane w sposób właściwy i adekwatny zgodny z wymogami RODO oraz prawa krajowego.

## **§ 10**

### **Prawa autorskie**

1. W związku z wykonaniem operatu na Zamawiającego przechodzą autorskie prawa majątkowe w postaci prawa do wyłącznego korzystania z przedmiotu umowy w określonym w ust. 1 zakresie i rozporządzania nim na następujących polach eksploatacji:
  - 1) wydawania Operatu lub jego fragmentów w formie:
    - a) poligraficznej (w tym w formie książkowej, gazetowej, także z załączonymi płytami CD, DVD lub innymi nośnikami danych);
    - b) elektronicznej (w tym w formie elektronicznych dokumentów tekstowych, dokumentów PDF, e-book, etc);
    - c) wizualnej, audiowizualnej, animacyjnej, w każdym powyższym przypadku zarówno jako publikacji samodzielnej, jak i części zbioru dzieł lub jako połączenie różnych form, w szczególności w formie poligraficzno-audialnej (książka z płytą CD, DVD, etc);
  - 2) utrwalania Operatu lub jego fragmentów w formie zapisu w szczególności na nośnikach cyfrowych (w tym na płytach CD, DVD, mp3-playerach, pamięciach przenośnych), lub wprowadzania do pamięci komputerów;
  - 3) zwielokrotniania operatu lub jego fragmentów, w szczególności techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i cyfrową;
  - 4) wprowadzania operatu lub jego fragmentów do obrotu w zakresie ograniczonym nin. umową
2. Wykonawca zachowuje autorskie prawa osobiste do przedmiotu umowy, w tym do autorstwa Operatu oznaczenia go własną firmą, nienaruszalności treści i formy operatu . Nadto, Wykonawca zachowuje prawo do wykorzystywania Operatu w swojej działalności promocyjnej, marketingowej.

## **§ 11**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o okolicznościach stanowiących podstawę odstąpienia.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
  - b) gdy zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Wykonawcy;
  - c) gdy Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
  - d) gdy Wykonawca przerwał realizację prac bez uzasadnienia i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni;
  - e) gdy Wykonawca opóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy ponad 14 dni;
  - f) gdy Wykonawca w sposób rażący nie wywiązuje się z postanowień określonych w umowieZamawiający może odstąpić od umowy.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1, winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinno zawierać uzasadnienie oraz nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zdarzeniu stanowiącym podstawę do odstąpienia.
4. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. Wykonawca w takim przypadku może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze. zm.)

i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)

4. Wykonawca jest zobowiązany do informowania Zamawiającego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności, o wszczęciu postępowania układowego lub upadłościowego oraz zmianie jego sytuacji ekonomicznej mogącej mieć wpływ na realizację umowy oraz o zmianie siedziby Wykonawcy pod rygorem skutków prawnych wynikających z zaniechania, w tym do uznania za doręczoną korespondencję skierowaną na ostatni adres podany przez Wykonawcę.
5. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Ewentualne spory wynikające z postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwych rzeczowo sądów powszechnych, właściwych miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.
7. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, jeden dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.
8. W przypadku zawarcia umowy z formie elektronicznej za datę jej zawarcia uznaje się datę złożenia ostatniego podpisu.

Zamawiający

Wykonawca