

# WZÓR

## Umowa o dzieło

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy Gminą Ogrodzieniec, z siedzibą w Ogrodzieńcu ul. Plac Wolności 25, w imieniu której działa:

**Zastępca Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec - Magdalena Sitek** na podstawie upoważnienia nr 5/2019 z dnia 01.02.2019 r.,  
przy kontrasygnacie  
**Skarbnika Miasta i Gminy – Arkadiusza Ilskiego**  
zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a

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

zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**, o następującej treści:

### § 1

Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zamówienie polegające na **sporządzeniu operatów szacunkowych określających wartości nieruchomości niezabudowanych nabywanych, zbywanych oraz obciążanych służebnościami przez Gminę Ogrodzieniec** zgodnie z zaproszeniem do złożenia oferty oraz ofertą Wykonawcy.

### § 2

1. Przewidywana liczba operatów szacunkowych nieruchomości niezabudowanych – **12**.
2. Przewidywana liczba operatów szacunkowych nieruchomości lokalowych – **2**.
3. Przewidywana liczba operatów szacunkowych służebności gruntowych – **2**.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo zlecenia mniejszej liczby operatów szacunkowych, w zależności od aktualnych potrzeb.
5. Dopuszcza się zwiększenie liczby operatów szacunkowych o maksymalnie 6 operatów szacunkowych co wymagać będzie aneksu do umowy.

### § 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zamówienie rzetelnie i starannie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności: ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), oraz zgodnie ze Standardami zawodowymi (o ile dotyczy).
2. Do operatu szacunkowego Wykonawca powinien załączyć protokół z oględzin nieruchomości, co najmniej 2 kolorowe zdjęcia wycenianej nieruchomości oraz wypisy na podstawie art. 155 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: z księgi wieczystej (protokół z badania księgi wieczystej), z ewidencji gruntów i budynków, z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić infrastrukturę techniczną. W przypadku wyceny nieruchomości niezabudowanych, gdy nieruchomość ma zróżnicowane przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, operat szacunkowy powinien uwzględniać tę sytuację poprzez podanie powierzchni terenu dla danego przeznaczenia.

## WZÓR

3. Operat szacunkowy każdorazowo powinien być sporządzony w sposób czytelny i przejrzysty (rozmiar czcionki – co najmniej 12, za wyjątkiem opisów tabel, gdzie dopuszcza się rozmiar czcionki – 11). Operat szacunkowy powinien zawierać szczegółowe i obszerne uzasadnienie dla ustalonej wartości nieruchomości.

### § 4

1. Wykonawca oświadcza, że operaty szacunkowe wykonane będą przez rzeczoznawców majątkowych:
  - 1) .....
  - 2) .....- które jednocześnie będą osobami upoważnionymi do kontaktów z Zamawiającym.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, zgodnie z art. 175 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kopia dokumentu ubezpieczenia, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, będzie stanowiła załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny.
3. W przypadku zmiany osób posiadających wymagane uprawnienia i wykonujących umowę w stosunku do wskazanych w ofercie, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym Zamawiającego, który musi wyrazić na to zgodę. Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy udokumentowania uprawnień tych osób. W takim przypadku osoby, które będą realizować umowę winny posiadać uprawnienia niezbędne do realizacji przedmiotu umowy – rzeczoznawcy majątkowego.

### § 5

1. Każdorazowo wykonanie wyceny poprzedzać będzie pisemne zapotrzebowanie (zlecenie) Zamawiającego.  
Odbiór zapotrzebowania (zlecenia) odbywał się będzie w siedzibie Zamawiającego w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego telefonicznie lub drogą elektroniczną, lub za pomocą innych środków łączności. Zmiana terminu odbioru zlecenia może nastąpić wyłącznie za zgodą Zamawiającego.
2. Wykonany całkowicie operat szacunkowy oddany będzie Zamawiającemu w dwóch egzemplarzach w wersji papierowej w terminie 21 dni od daty otrzymania zapotrzebowania (zlecenia) w jego siedzibie.
3. Sprawdzenia operatu szacunkowego dokona Zamawiający w terminie 14 dni od dnia jego złożenia. Odbiór prawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego nastąpi na podstawie protokołu odbioru spisanego w obecności Zamawiającego i Wykonawcy.
4. Strony ustalają, że w razie niewykonania w terminie operatu szacunkowego Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 0,5 % za każdy dzień opóźnienia od wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy.
5. Strony ustalają, iż w razie nienależytego lub niezgodnego z wymogami prawa oraz Standardami zawodowymi (o ile dotyczy), wykonania operatu szacunkowego będzie naliczana kara umowna w wysokości 30 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, z jednoczesnym zobowiązaniem Wykonawcy do poprawienia prac wykonanych nienależycie lub niezgodnie z wymogami prawa oraz Standardami zawodowymi (o ile dotyczy), na własny koszt, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, z sankcjami jak w ust. 4.
6. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, jeżeli Wykonawca nie usunął wskazanych przez Zamawiającego wad i błędów (w tym odmówił ich usunięcia) lub dokona tych poprawek błędnie i przedmiot zlecenia będzie nadal wadliwy, Zamawiający może odstąpić od umowy i naliczyć karę umowną w wysokości 30 % wynagrodzenia umownego, określonego w § 8 ust. 2 umowy.
7. W przypadku gdy szkoda spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązku wynikającego z niniejszej umowy przekracza wysokość kar umownych, poszkodowana tym strona może, niezależnie od kar umownych, dochodzić odszkodowania na

## WZÓR

zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

8. Uwagi do przedłożonych operatów szacunkowych Zamawiający może kierować do Wykonawcy za pośrednictwem poczty, drogą elektroniczną, lub za pomocą środków łączności.

### § 6

W przypadku zakwestionowania prawidłowości wykonania operatu szacunkowego przez Zamawiającego oraz rozbieżności pomiędzy stanowiskiem rzeczoznawcy majątkowego a stanowiskiem Zamawiającego, kwestie sporne mogą być kierowane do rozstrzygnięcia przez działającą w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 981), Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.

### § 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do osobistego stawiennictwa na każde wezwanie Zamawiającego w jego siedzibie w godzinach pracy urzędu w celu omówienia zapotrzebowań (zleceń) oraz konsultacji z pracownikiem merytorycznym.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku określonego w ust. 1 Zamawiający może naliczyć każdorazowo karę umowną w wysokości 150 zł za każde niestawiennictwo.
3. Wysokość kar umownych potrącona będzie w pierwszej kolejności z płatności należnych Wykonawcy.
4. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w kodeksie Cywilnym, jeśli kara umowna nie pokryje poniesionej szkody.

### § 8

1. Za wykonanie jednego operatu szacunkowego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie ..... **PLN brutto**, (słownie: ..... złotych 00/100), w tym podatek VAT w wysokości 23%, w kwocie ..... **PLN** (słownie: ..... złotych 00/100).
2. Wynagrodzenie z tytułu realizacji niniejszej umowy nie przekroczy kwoty (kwota z 16 operatów bez dodatkowych możliwych do anektowania) ..... **PLN brutto** (słownie: ..... złotych 00/100).
3. Wynagrodzenie umowne określone w ust. 1 za wykonanie poszczególnych operatów płatne będzie w terminie do 21 dni od daty doręczenia Zamawiającemu faktury częściowej VAT przez Wykonawcę, sporządzonej na podstawie podpisanego przez strony umowy protokołu odbioru danego zapotrzebowania (zlecenia).
4. Zapłata wynagrodzenia z tytułu realizacji przedmiotu umowy nastąpi ze środków objętych planem finansowym Referatu Zamówień Publicznych i Gospodarki Mieniem - **Dział 700, Rozdział 70005, § 4300**.
5. Zamawiający dopuszcza złożenie faktury VAT w formie:
  - 1) papierowej na adres siedziby Urzędu Miasta i Gminy Ogrodzieniec, Plac Wolności 25, 42-440 Ogrodzieniec lub
  - 2) ustrukturyzowanego dokumentu elektronicznego, złożonego za Pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania (PEF), dostępnej na stronie <https://efaktura.gov.pl> podając odpowiednio:
    - a) Rodzaj adresu PEF – NIP
    - b) Numer adresu PEF – .....
6. Faktury wystawione przez Wykonawcę na Zamawiającego – płatne będą przelewem na konto wskazane przez Wykonawcę.
7. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT i upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

## WZÓR

8. Zamawiający oświadcza, że będzie realizować płatność za faktury z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności tzw. split payment w oparciu o art. 108 a ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
9. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego wskazany we wszystkich fakturach, które będą wystawiane w jego imieniu, jest rachunkiem, dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo Bankowe, prowadzony jest rachunek VAT.
10. W przypadku wskazania na fakturze rachunku bankowego nieujawnionego w wykazie podatników VAT Zamawiający uprawniony będzie do dokonania płatności na inny rachunek bankowy ujawniony w wykazie podatników VAT lub zapłaty na rachunek bankowy podany na fakturze z jednoczesnym powiadomieniem właściwego naczelnika urzędu skarbowego.

### § 9

1. Wykonawca zobowiązany jest do czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu, w sprawach związanych z wykonaniem przez siebie operatem szacunkowym a także udzielania stronom wyjaśnień odnośnie sporządzonej wyceny.
2. Wykonawca wyraża zgodę na powielanie operatu szacunkowego i wykorzystanie jego treści w celu związanym z prawidłowym prowadzeniem sprawy, w ramach wynagrodzenia określonego w § 8 ust. 1 umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest w terminie **14 dni** od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Zamawiającego, w ramach wynagrodzenia (brutto) określonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, do umieszczenia stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, potwierdzającym jego aktualność, w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, że po okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, wartości przedstawione w operacie nie uległy zmianie oraz dołączenia do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie nastąpiły zmiany (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami).
4. Wykonawca zobowiązany jest w terminie **14 dni** od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Zamawiającego, w ramach wynagrodzenia (brutto) określonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, do sporządzenia aktualizacji operatu szacunkowego w przypadku stwierdzenia, iż wartość nieruchomości przedstawiona w operacie uległa zmianie przed upływem okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

### § 10

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących okolicznościach:
  - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub dalsze wykonywanie umowy może zagrażać istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takich przypadkach Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy,
  - 2) Wykonawca nie wykonał przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn, bądź nie kontynuuje go, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 3) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może zostać złożone nie później niż do dnia wykonania ostatniego zlecenia na podstawie przedmiotowej umowy.

### § 11

## WZÓR

Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.

### § 12

Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres od dnia jej zawarcia do dnia **31 grudnia 2021 r.**

### § 13

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

### § 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.).

### § 15

Wszelkie opłaty i podatki powstałe na skutek zawarcia i wykonania niniejszej umowy obciążają Wykonawcę.

### § 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

