

CZĘŚĆ III – WZÓR UMOWY

UMOWA NR/N/2017

W dniu r. w Koszalinie pomiędzy:

Gminą Miasto Koszalin - Urząd Miejski

ul. Rynek Staromiejski 6-7

75-007 Koszalin

NIP 669-23-85-366, Regon 330920802,

reprezentowaną przez:

.....,
zwaną w dalszej części umowy Zamawiającym, a

.....

.....

.....,

reprezentowanym przez,

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą, zawarto umowę następującej treści:

§ 1.

Podstawę zawarcia umowy stanowi protokół z postępowania w trybie przetargu nieograniczonego z dnia 2017 r., zatwierdzony w dniu r., na wykonanie wycen nieruchomości.

§ 2.

1. Przedmiotem zamówienia jest
2. Przewidywana ilość wycen – sztuk.
3. Wykonawca sporządzi wyceny nieruchomości na piśmie w formie operatów szacunkowych.
4. Wycenie podlegać będą zabudowane i niezabudowane nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasto Koszalin – w zakresie ustalenia wartości gruntu.¹
5. W przypadku wyceny nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym w określonych udziałach, przez ilość wykonanych wycen rozumie się ilość operatów szacunkowych określających wartość jednej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego z jednoczesnym rozliczeniem wartości tych praw proporcjonalnie do udziałów, przedstawionym w formie wykazu stanowiącego załącznik do sporządzonego operatu szacunkowego.²

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia do dnia r.

§ 4.

1. **Zamawiający** powierza, a **Wykonawca** przyjmuje do realizacji wykonanie wycen za cenę jednostkową (wraz z podatkiem VAT) określoną w § 7 ust. 2, na podstawie jednostkowych zamówień z Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie, określających szczegółowy zakres rzeczowy i termin (nie krótszy niż dni od dnia otrzymania jednostkowego zamówienia przez Wykonawcę) realizacji poszczególnych wycen, stanowiących integralną część niniejszej umowy.
2. Zamówienia, o których mowa w ust. 1 będą dokonywane sukcesywnie.

§ 5.

1. **Wykonawca** zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady, jakie ujawnią się w okresie 12 miesięcy od dnia odbioru wykonanych wycen, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia ich przez **Zamawiającego**.
2. W przypadku nie usunięcia wad, o których mowa w ust. 1, **Zamawiający** zleci wykonanie wycen innemu rzeczoznawcy majątkowemu i kosztem ich sporządzenia obciąży **Wykonawcę**.

§ 6.

Wykonawca zobowiązuje się, na wezwanie **Zamawiającego**, do składania pisemnych wyjaśnień w sprawach objętych zamówieniem.

¹ Zapis dotyczy wyłącznie zadania nr 3

² Zapis dotyczy wyłącznie zadania nr 3

§ 7.

1. **Zamawiający** zobowiązuje się zapłacić **Wykonawcy**, z zastrzeżeniem ust. 5, całkowite wynagrodzenie z tytułu realizacji niniejszej umowy, w wysokości nie przekraczającej kwoty brutto (wraz z podatkiem VAT): **zł** (słownie złotych: /100).
2. Całkowite wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 stanowi iloczyn ceny jednostkowej (wraz z podatkiem VAT) tj. **zł** (słownie złotych: /100) za wykonanie pojedynczej wyceny i liczby wycen przewidzianych do wykonania tj. **sztuk**.
3. Z tytułu wykonania jednostkowego zamówienia **Wykonawca** otrzyma wynagrodzenie w wysokości stanowiącej iloczyn ilości wykonanych wycen i ceny jednostkowej (wraz z podatkiem VAT) określonej w ust. 2.
4. Cena jednostkowa (wraz z podatkiem VAT) za pojedynczą wycenę określona w ust. 2, zostaje ustalona na okres obowiązywania umowy i nie będzie podlegała zmianom.
5. Zamówienie przez **Zamawiającego** wycen w liczbie nie powodującej osiągnięcia całkowitego wynagrodzenia nie uprawnia **Wykonawcy** do żądania zamówień uzupełniających lub wypłacenia całości wynagrodzenia określonego w ust. 1.
6. **Wykonawca** zobowiązuje się na wezwanie **Zamawiającego** do potwierdzenia aktualności opracowanych operatów szacunkowych wykonanych w ramach niniejszej umowy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia wykonanej wyceny. Za czynność powyższą **Wykonawcy** nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.
7. **Wykonawca** zobowiązuje się na wezwanie **Zamawiającego** do aktualizacji wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w związku ze zmianą liczby lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego nieruchomości wycenionej w ramach niniejszej umowy, w okresie 24 miesięcy od dnia sporządzenia wyceny. **Zamawiający** wyznaczy termin wykonania aktualizacji nie krótszy niż 7 dni, od dnia otrzymania wezwania przez **Wykonawcę**. Za czynność powyższą **Wykonawcy** nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.³
8. Warunkiem wykonania przez **Wykonawcę** czynności, o której mowa w ust. 7, po upływie 12 miesięcy od dnia sporządzenia wyceny, jest uprzednie wykonanie na wezwanie **Zamawiającego** czynności określonej w ust. 6 z wynikiem pozytywnym.⁴

§ 8.

1. Wykonaną wycenę **Wykonawca** składa, wraz z protokołem przekazania prac (załącznik do umowy), w siedzibie **Zamawiającego**:
 - 1) za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urząd Miejski w Koszalinie, Wydział Nieruchomości, Rynek Staromiejski 6-7, 75-004 Koszalin (przy czym dniem złożenia jest dzień wpływu dokumentacji do siedziby Urzędu Miejskiego w Koszalinie), lub
 - 2) w sekretariacie Wydziału Nieruchomości, III piętro, pokój nr 324.
2. **Zamawiający** sprawdzi operat szacunkowy, w terminie 10 dni od daty jego złożenia w siedzibie **Zamawiającego**.
3. **Zamawiający** dokonuje odbioru lub odmawia odbioru wskazując wady lub błędy wykonanej wyceny.
4. Dowodem dokonania odbioru będzie podpisanie przez **Zamawiającego** protokołu odbioru zamówienia.
5. **Zamawiający** może odmówić odbioru wyceny wykonanej wadliwie.
6. **Zamawiający** powiadomi **Wykonawcę** o odmowie odbioru i jej przyczynie w formie pisemnej, wzywając jednocześnie do zmiany sposobu wykonania dzieła poprzez usunięcie wad lub błędów i wyznaczając **Wykonawcy** w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia zawiadomienia **Wykonawcy** o odmowie odbioru.
7. **Zamawiający** wykorzysta tryb postępowania, o którym mowa w ust. 6 tylko raz. W przypadku ponownego przekazania przez **Wykonawcę** wadliwego operatu szacunkowego, **Zamawiającemu** przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy w odniesieniu do jej części wykonanej wadliwie oraz do części niewykonanej, w terminie 30 dni od dnia ponownego przekazania wadliwego operatu szacunkowego. **Zamawiający** poinformuje **Wykonawcę** o odmowie odbioru i jej przyczynie w formie pisemnej.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, o ile zakończenie sprawdzenia wyceny nastąpi po upływie terminu określonego w jednostkowym zamówieniu, o którym mowa w § 4 ust. 1, postanowienia § 10 ust. 1 pkt 2 lit. b) stosuje się także w okresie wykonywania kontroli.
9. Koszty usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień ponosi **Wykonawca**.

³ Zapis dotyczy wyłącznie zadania nr 3

⁴ Zapis dotyczy wyłącznie zadania nr 3

§ 9.

1. Wypłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie wystawionej przez **Wykonawcę** faktury/rachunku nie później niż w terminie 30 dni od daty ich przedłożenia Zamawiającemu.
2. **Wykonawca** uprawniony jest do wystawienia faktury/rachunku nie wcześniej niż w dniu dokonania odbioru zamówienia przez **Zamawiającego** (§ 8 ust. 4).
3. Dopuszcza się etapowe rozliczenie poszczególnych jednostkowych zamówień, o których mowa w § 4 ust. 1, na podstawie odrębnych faktur/rachunków za wykonane i odebrane wyceny.

§ 10.

1. Strony zobowiązują się zapłacić następujące kary:
 - 1) **Zamawiający Wykonawcy** z tytułu odstąpienia przez **Wykonawcę** od umowy z przyczyn leżących po stronie **Zamawiającego** – w wysokości zł (słownie złotych:)⁵,
 - 2) **Wykonawca Zamawiającemu**:
 - a) z tytułu odstąpienia przez **Zamawiającego** od umowy z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** – w wysokości zł (słownie złotych:)⁶,
 - b) z tytułu opóźnienia w wykonaniu wyceny w terminie określonym w jednostkowym zamówieniu, o którym mowa w § 4 ust. 1 – w wysokości zł (słownie złotych:)⁷, za każdy dzień opóźnienia.
 - c) za każdy dzień usuwania wad lub błędów wykonanej wyceny w wysokości zł (słownie złotych:)⁸, licząc od dnia doręczenia **Wykonawcy** zawiadomienia, o którym mowa w § 8 ust. 6.
2. Kary, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b) i c) będą naliczane odrębnie dla każdej wyceny.
3. W przypadku odstąpienia przez **Zamawiającego** od umowy na podstawie art. 491 Kodeksu cywilnego, **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę w wysokości zł (słownie złotych:)⁹. W tym przypadku postanowień ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.
4. W przypadku odstąpienia, o którym mowa w § 8 ust. 7, **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę w wysokości zł (słownie złotych:)¹⁰. W tym przypadku postanowień ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.
5. W uzasadnionych przypadkach, niewynikających z winy **Wykonawcy**, **Zamawiający** może odstąpić od naliczania kary, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b) i c).
6. Termin płatności kar, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a), ust. 3 i ust. 4, w § 11 ust. 5 oraz w § 12 ust. 3 wynosi 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
7. **Wykonawca** wyraża zgodę na odpowiednie pomniejszenie przez **Zamawiającego** zapłaty należności wynikającej z faktury za wykonane wyceny wystawionej zgodnie z § 9 o kwotę kar naliczonych na podstawie ust. 1 pkt 2 lit. b) i c).
8. W przypadku, gdy przez **Zamawiającego** poniesiona zostanie szkoda i szkoda ta przewyższy wysokość kar przewidzianych w niniejszej umowie, **Zamawiający** uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania w zakresie różnicy pomiędzy wysokością szkody i wysokością kar.

§ 11.

1. W przypadku powzięcia przez **Zamawiającego** wątpliwości co do prawidłowości wyceny, może on skierować operat szacunkowy do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).
2. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w trybie określonym w ust. 1, **Wykonawca** zwróci **Zamawiającemu** koszty poniesione na opracowanie tej oceny według rachunku wystawionego przez organizację zawodową, w terminie 14 dni od dnia pisemnego wezwania przez **Zamawiającego**.
3. **Wykonawca** zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wad operatu szacunkowego wskazanych w opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych, a także przedstawienia **Zamawiającemu**

⁵ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 10% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.

⁶ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 10% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.

⁷ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 0,5% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 2.

⁸ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 0,5% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 2.

⁹ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 20% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.

¹⁰ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 20% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.

Wysokość kar zostanie wpisana kwotowo z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wg zasady zaokrąglenia – poniżej 5 końcówka zostanie pominięta, powyżej i równa 5 zaokrąglona w górę.

jego nowej poprawionej redakcji w formie zgodnej z przepisami prawa i standardami zawodowymi. Za czynność powyższą **Wykonawcy** nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.

4. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w okresie oznaczonym w § 3, **Zamawiający**, niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi, uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy, w odniesieniu do jej niewykonanej części, w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o ww. zdarzeniu.
5. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 4, **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę w wysokości zł (słownie złotych:)¹¹.

§ 12.

1. Rękojmia z tytułu wadliwego wykonania jednostkowej wyceny zamówionej na podstawie niniejszej umowy wynosi 1 rok licząc od dnia protokolarnego odbioru zamówienia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku, gdy po odbiorze jednostkowej wyceny dokonana zostanie negatywna ocena operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, rękojmia z tytułu wadliwego wykonania umowy w odniesieniu do operatu szacunkowego podlegającego ww. ocenie wynosi 5 lat, licząc od dnia protokolarnego odbioru zamówienia.
3. W przypadku odstąpienia przez **Zamawiającego** od umowy po dacie jej zakończenia określonej w § 3, w zakresie i trybie określonym w ust. 1 i 2, **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę w wysokości zł (słownie złotych:)¹².

§ 13.

Informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia objętego niniejszą umową **Wykonawca** uzyska we własnym zakresie.

§ 14.

Integralną część niniejszej umowy stanowi oferta przetargowa i specyfikacja istotnych warunków zamówienia.

§ 15.

1. Każda ze stron zobowiązuje się do powiadamiania drugiej strony o dokonanej zmianie adresu, w formie pisemnej. W takim przypadku obowiązuje adres określony w ostatnim powiadomieniu.
2. Korespondencję przesłaną na adres wskazany przez Strony w umowie lub w ostatnim powiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, uważa się za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awizowania, nawet w przypadku, gdy strona korespondencji nie odebrała lub gdy zmieniła adres bez powiadomienia drugiej strony.

§16.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych i Kodeksu Cywilnego.

§ 17.

Ewentualne spory pomiędzy stronami wynikające z niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo sąd w Koszalinie.

§ 18.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Wykonawcy** i dwa dla **Zamawiającego**.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

¹¹ Wysokość kary stanowić będzie równowartość 10% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.

¹² Wysokość kary stanowić będzie równowartość 10% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.

Wysokość kar zostanie wpisana kwotowo z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wg zasady zaokrąglenia – poniżej 5 końcówka zostanie pominięta, powyżej i równa 5 zaokrąglona w górę.

Załącznik do umowy nr z dniar.

PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA PRAC

Spisany w dniu w Koszalinie, w sprawie przekazania prac pomiędzy:

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Miasto Koszalin
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

WYKONAWCA

.....
.....
.....
(pieczęć wykonawcy)

Wykonawca przekazuje operat/ów szacunkowy/ch w egzemplarzu/ach, związanych/ch z zamówieniem nr z dnia (zamówienie przekazane w całości / w części*), wykonanych na podstawie umowy nr/N/.....

ZAMAWIAJĄCY

.....
(data, pieczęć i podpis osoby przyjmującej)

WYKONAWCA

.....
(data, pieczęć i podpis osoby przekazującej)

PROTOKÓŁ ODBIORU/ODMOWY ODBIORU PRZEKAZANYCH PRAC

Spisany w dniu w Koszalinie:

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Miasto Koszalin
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

Prace przekazane przez Wykonawcę związane z zamówieniem nr z dnia zostały odebrane bez uwag / nie zostały odebrane z powodu*

Wnioski końcowe.....

Termin usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień – dni od dnia zawiadomienia o odmowie odbioru**.

WYPEŁNIA OSOBA ODBIERAJĄCA PRACE:

Oświadczenie dotyczące podatku VAT

Zakup ww. usługi dotyczy* / nie dotyczy* sprzedaży:

- Nie podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT*
- Opodatkowanej% podatkiem VAT*
- Zwolnionej z podatku VAT*

Kod klasyfikacji działania w budżecie zadaniowym:

.....

ZAMAWIAJĄCY

.....
(data, pieczęć i podpis osoby odbierającej prace)

.....
(pieczęć i podpis dyrektora wydziału)

*niepotrzebne skreślić

** nie krótszy niż 7 dni

PROTOKÓŁ USUNIĘCIA WAD, NANIESIENIA POPRAWEK I UZUPEŁNIEŃ PRZEKAZANYCH PRAC

Spisany w dniu w Koszalinie w sprawie przekazania prac pomiędzy:

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Miasto Koszalin
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

WYKONAWCA

.....
.....
.....
(pieczęć wykonawcy)

Wykonawca przekazuje poprawione (szt.) operat/ów szacunkowy/ch w egzemplarzu/ach związany/ch z zamówieniem nr z dnia (zamówienie przekazane w całości / w części*), wykonanych na podstawie umowy nr/N/.....

ZAMAWIAJĄCY

.....
(data, pieczęć i podpis osoby przyjmującej)

WYKONAWCA

.....
(data, pieczęć i podpis osoby przekazującej)

PROTOKÓŁ ODBIORU/ODMOWY ODBIORU Z USUNIĘCIA WAD, NANIESIENIA POPRAWEK I UZUPEŁNIEŃ PRZEKAZANYCH PRAC

Spisany w dniu w Koszalinie:

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Miasto Koszalin
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

Prace poprawione i przekazane przez Wykonawcę związane z zamówieniem nr z dnia zostały odebrane bez uwag/ nie zostały odebrane z powodu*

Wnioski końcowe.....

Termin usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień – dni od dnia zawiadomienia o odmowie odbioru**.

ZAMAWIAJĄCY

.....
(data, pieczęć i podpis osoby odbierającej prace)

WYPEŁNIA OSOBA ODBIERAJĄCA PRACE:

Oświadczenie dotyczące podatku VAT

Zakup ww. usługi dotyczy* / nie dotyczy* sprzedaży:

- Nie podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT*
- Opodatkowanej% podatkiem VAT*
- Zwolnionej z podatku VAT*

Kod klasyfikacji działania w budżecie zadaniowym:

.....

.....
(pieczęć i podpis dyrektora wydziału)

*niepotrzebne skreślić

** nie krótszy niż 7 dni