

### CZĘŚĆ III SIWZ – WZÓR UMOWY

UMOWA NR ...../N/2015

z dnia ..... r. w Koszalinie

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin, 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 ....., zatwierdzony w dniu ....., na wykonanie wycen nieruchomości.

#### § 2.

1. Przedmiotem zamówienia jest .....
2. Przewidywana ilość wycen – ..... sztuk.
3. **Wykonawca** sporządzi wycenę nieruchomości na piśmie w formie operatu szacunkowego.

#### § 3.

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia podpisania 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. 3, 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.

#### § 7.

1. **Zamawiający** zobowiązuje się zapłacić **Wykonawcy**, z zastrzeżeniem ust. 7, całkowite wynagrodzenie z tytułu realizacji niniejszej umowy, w wysokości nie przekraczającej kwoty brutto (wraz z podatkiem VAT): ..... zł (słownie złotych: ..... **00/100**).
2. Wynagrodzenie brutto określone w ust. 1 zawiera wartość podatku od towarów i usług według stawki procentowej podatku VAT obowiązującej na dzień wystawienia faktury przez **Wykonawcę**.
3. Całkowite wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 stanowi iloczyn ceny jednostkowej (wraz z podatkiem VAT) tj. .... zł (słownie złotych: ..... **00/100**) za wykonanie pojedynczej wyceny i liczby wycen przewidzianych do wykonania tj. .... sztuk.
4. Cena jednostkowa (wraz z podatkiem VAT) za pojedynczą wycenę określona w ust. 3 zawiera wartość podatku od towarów i usług według stawki procentowej VAT obowiązującej na dzień wystawienia faktury przez **Wykonawcę**.

5. 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. 3.
6. Cena jednostkowa (wraz z podatkiem VAT) za pojedynczą wycenę określona w ust. 3, zostaje ustalona na okres obowiązywania umowy i nie będzie podlegała zmianom.
7. 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.
8. **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.
9. **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.<sup>1</sup>
10. Warunkiem wykonania przez **Wykonawcę** czynności, o której mowa w ust. 9, po upływie 12 miesięcy od dnia sporządzenia wyceny, jest uprzednie wykonanie na wezwanie **Zamawiającego** czynności określonej w ust. 8 z wynikiem pozytywnym.<sup>2</sup>

#### § 8.

1. Wykonaną wycenę **Wykonawca** składa, wraz z protokołem przekazania prac (załącznik do umowy), w siedzibie **Zamawiającego**.
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, wyznaczając jednocześnie termin na usunięcie wad lub błędów, nie krótszy niż 7 dni od dnia zawiadomienia **Wykonawcy** o odmowie odbioru.
7. 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. 3 pkt 2 lit. b) stosuje się także w okresie wykonywania kontroli.
8. Koszty usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień ponosi **Wykonawca**.

#### § 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. W przypadku zwłoki w wykonaniu w całości lub w części któregośkolwiek z jednostkowych zamówień, **Zamawiający** jest uprawniony do odstąpienia od umowy, w odniesieniu do jej niewykonanej części, bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu wykonania któregośkolwiek z jednostkowych zamówień.
2. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1, **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę w wysokości 20% wynagrodzenia brutto za pozostałe niewykonane wyceny według ich ceny jednostkowej (wraz z podatkiem VAT), określonej w § 7 ust. 3. W tym przypadku postanowień ust. 3 pkt 2 nie stosuje się.
3. Strony zobowiązują się zapłacić następujące kary:

---

<sup>1</sup> dotyczy tylko Zadania nr 3

<sup>2</sup> dotyczy tylko Zadania nr 3

- 1) **Zamawiający Wykonawcy** z tytułu odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn leżących po stronie **Zamawiającego** – w wysokości 10 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1,
- 2) **Wykonawca Zamawiającemu**:
  - a) z tytułu odstąpienia przez **Zamawiającego** od umowy z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** - w wysokości 10 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1,
  - b) z tytułu opóźnienia w wykonaniu wyceny w terminie określonym w jednostkowym zamówieniu, o którym mowa w § 4 ust. 1 - w wysokości 1% ceny jednostkowej (wraz z podatkiem VAT), określonej w § 7 ust. 3, za każdy dzień opóźnienia,
  - c) za każdy dzień usuwania wad lub błędów wykonanej wyceny, w wysokości 1% ceny jednostkowej (wraz z podatkiem VAT) określonej w § 7 ust. 3, licząc od dnia doręczenia **Wykonawcy** zawiadomienia, o którym mowa w § 8 ust. 6.
4. W uzasadnionych przypadkach, niewynikających z winy **Wykonawcy, Zamawiający** może odstąpić od naliczania kary, o której mowa w ust. 3 pkt 2) lit. b) i c).
5. 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 2014 r. poz. 518 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** 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 10 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.

#### § 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 10 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.

#### § 13.

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

#### § 14.

1. Integralną część niniejszej umowy stanowi oferta przetargowa i specyfikacja istotnych warunków zamówienia.
2. W przypadku kolizji postanowień umowy z ofertą przetargową zastosowanie mają postanowienia niniejszej umowy.

**§ 15.**

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o dokonanej zmianie adresu w formie pisemnej. W takich przypadkach obowiązują adresy określone w powiadomieniu.
2. Korespondencję przesłaną na adres wskazany przez Strony uważa się za doręczoną z dniem 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 rozpatrywał będzie właściwy rzeczowo sąd w Koszalinie.

**§ 18.**

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

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....

Załącznik do umowy nr ..... z dnia .....

**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 ..... (szt.) operatów szacunkowych związanych 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 w/w usługi wyceny nieruchomości dotyczy sprzedaży:  
- Nie podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT\*  
- Opodatkowanej .....% podatkiem VAT\*  
- Zwolnionej z podatku VAT\*  
Kod klasyfikacji działania w budżecie zadaniowym:  
.....

\*niepotrzebne skreślić  
\*\* nie krótszy niż 7 dni

**ZAMAWIAJĄCY**

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

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

**ZAMAWIAJĄCY**  
.....

**WYKONAWCA**  
.....

**PROTOKÓŁ USUNIĘCIA WAD, NANIESIENIA POPRAWEK I UZUPEŁNIENI 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.) operatów szacunkowych związanych 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 UZUPEŁNIENI 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\*\*.

**WYPEŁNIA OSOBA ODBIERAJĄCA PRACĘ:**

Oświadczenie dotyczące podatku VAT

Zakup w/w usługi wyceny nieruchomości 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 pracę)

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

\*niepotrzebne skreślić

\*\* nie krótszy niż 7 dni