

znak: **ZIN.271.06.2015**

**Wzór umowy nr ZIN.272.2015
na sporządzenie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów
szacunkowych oraz inwentaryzacji uproszczonych**

zawarta w dniu 2015 r. w Kętrzynie pomiędzy:

Gminą Miejską Kętrzyn

z siedzibą 11-400 Kętrzyn, ul. Wojska Polskiego 11

NIP: 742-205-13-31, REGON: 510743440

reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Kętrzyn w osobie **Krzysztofa Hećmana**

przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Kętrzyn – **Władysława Litwinowicza**

zwaną dalej Zamawiającym

a

.....
z siedzibą:

reprezentowanym przez :

zwanym w dalszej części Wykonawcą

o następującej treści:

§ 1.

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr **ZIN.271.06.2015** prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zm.) Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na **sporządzaniu opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych oraz inwentaryzacji uproszczonych, obejmujących:**

- 1). Złożenie na inwentaryzacji uproszczonej oświadczenia że dany **lokal mieszkalny** może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności tego lokalu oraz określenie jego wartości z zaznaczeniem lokalu na rzucie kondygnacji,
- 2). Złożenie na inwentaryzacji uproszczonej oświadczenia, że dany lokal użytkowy może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności **lokalu użytkowego**, określenie jego wartości z zaznaczeniem lokalu na rzucie kondygnacji,
- 3). Złożenie na inwentaryzacji uproszczonej oświadczenia, że dany **garaż lub pom. gospodarcze** może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności garażu lub pom. gospodarczego oraz określenie wartości garażu lub pom. gospodarczego,
- 4). Inwentaryzacja uproszczona lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym,
- 5). Inwentaryzacja uproszczona lokalu użytkowego,
- 6). Inwentaryzacja uproszczona garażu lub pom. gospodarczego,
- 7). Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu zbycia na podstawie art. 209a u.g.n.,
- 8). Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
- 9). Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży prawa własności użytkownikom wieczystym lub przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności,
- 10). Określenie wartości nieruchomości gruntowej przeznaczonej na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki,
- 11). Określenie wartości gruntu zabudowanego w celu ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste,
- 12). Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie miejscowym, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości,
- 13). Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu pobrania opłaty adiacenckiej określonej w stosunku procentowym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału,

- 14). Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu pobrania opłaty adiacenckiej określonej w stosunku procentowym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej,
- 15). Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem,
- 16). Inwentaryzacja uproszczona lokalu w wielolokalowym budynku (lokale z pomieszczeniami przynależnymi) z ustaleniem udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 17). Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia,
- 18). Ustalenie opłaty za służebność,
- 19). Opinia o zasadności wszczęcia postępowania w celu naliczenia opłaty adiacenckiej określonej w stosunku procentowym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału oraz opłaty ustalonej w planie miejscowym, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości
- 20). Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 2.

1. Strony ustalają termin wykonania umowy **od dnia zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2015r.**
2. Dane o nieruchomości i dokumenty służące do złożenia oświadczeń o samodzielności lokalu, do sporządzeniu operatów szacunkowych oraz inwentaryzacji uproszczonych będą przekazywane Wykonawcy sukcesywnie.
3. Termin złożenia oświadczeń o samodzielności lokali, sporządzenia operatów szacunkowych oraz inwentaryzacji uproszczonych przeznaczonych jednorazowo do wykonania będzie uzgadniany przez strony każdorazowo w dniu zlecenia ich wykonania, tzn. otrzymania danych o nieruchomości i dokumentów przez Wykonawcę, przy czym za dzień wykonania przedmiotu umowy przyjmuje się dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiający może odmówić odbioru oświadczenia, że dany lokal może stanowić lokal samodzielny, operatu szacunkowego oraz inwentaryzacji uproszczonej do czasu usunięcia wad.

§ 3.

Operaty szacunkowe oraz inwentaryzacje uproszczone powinny być sporządzane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także normy i przepisy szczególne, określające standardy zawodowe.

§ 4.

Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje własnych materiałów.

§ 5.

1. Do obowiązków Wykonawcy należy odpowiednio:
 - 1/ w wyniku wyceny nieruchomości dokonanie określenia wartości rynkowej w kwocie wyrażonej w pełnych złotych,
 - 2/ przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystanie wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomości, zawartych w szczególności w:
 - księgach wieczystych,
 - katastrze nieruchomości,
 - ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
 - tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe,

- umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach do wyciągów z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości,
- 3/ sporządzenie na piśmie opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, ze szczególną starannością i zgodnie ze stanem nieruchomości,
- 4/ sporządzenie inwentaryzacji uproszczonej przedstawiającej rzut lokalu w skali 1:100, wykonany zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi, dotyczącymi rysunku budowlanego;
- 5/ sporządzenie na inwentaryzacji uproszczonej pisemnego oświadczenia, że dany lokal może stanowić samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali;
- 6/ przedstawienie w operacie szacunkowym sposobu dokonania wyceny nieruchomości, w tym:
 - określenie przedmiotu i zakresu wyceny,
 - określenie celu wyceny,
 - podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości,
 - ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości,
 - opis stanu nieruchomości,
 - wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości,
 - analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
 - wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
 - przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem,
- 7/ zamieszczenie w operacie szacunkowym stosownych klauzul wskazujących na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości,
- 8/ dołączenie do operatu szacunkowego istotnych dokumentów wykorzystanych przy jego sporządzaniu

2. Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy:

- 1/ dane zawarte w katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, planach miejscowych, umowach będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych,
- 2/ posiadane inwentaryzacje uproszczone nieruchomości.

§ 6.

1. Strony ustalają następujące wysokości wynagrodzenia za sporządzenie operatów szacunkowych i inwentaryzacji uproszczonych obejmujących następujące usługi-ceny brutto (netto + VAT):

- 1/ Złożenie na inwentaryzacji uproszczonej oświadczenia, że dany lokal mieszkalny może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego oraz określenie jego wartości z zaznaczeniem lokalu na rzucie kondygnacji -zł;
- 2/ Złożenie na inwentaryzacji uproszczonej oświadczenia, że dany lokal użytkowy może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego oraz określenie jego wartości lokalu z zaznaczeniem lokalu na rzucie kondygnacji-zł;
- 3/ Złożenie na inwentaryzacji uproszczonej oświadczenia, że dany garaż lub pom. gospodarcze może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności garażu lub pom. gospodarczego oraz określenie wartości garażu lub pom. gospodarczego-zł;
- 4/ Inwentaryzacja uproszczona lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym –zł;
- 5/ Inwentaryzacja uproszczona lokalu użytkowego –zł;
- 6/ Inwentaryzacja uproszczona garażu lub pom. gospodarczego –zł;
- 7/ Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu zbycia na podstawie art. 209a u.g.n. -zł
- 8/Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej –zł;
- 9/Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży prawa własności użytkownikom wieczystym lub przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności –zł;

- 10/Określenie wartości nieruchomości gruntowej przeznaczonej na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanej działki lub w celu utworzenia z już posiadaną nieruchomością działki budowlanej –zł;
- 11/Określenie wartości gruntu zabudowanego w celu ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste -zł;
- 12/ Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie miejscowym, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości –zł;
- 13/ Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu pobrania opłaty adiacenckiej określonej w stosunku procentowym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału - zł;
- 14/ Określenie wartości nieruchomości gruntowej w celu pobrania opłaty adiacenckiej w stosunku procentowym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznejzł;
- 15/ Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkami –zł;
- 16/ Inwentaryzacja uproszczona lokalu w budynku wielolokalowym (lokale z pomieszczeniami przynależnymi) z ustaleniem udziałów w nieruchomości wspólnej –zł;
- 17/ Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia –zł;
- 18/ Ustalenie opłaty za służebność -zł;
- 19./ Opinia o zasadności wszczęcia postępowania w celu naliczenia opłaty adiacenckiej określonej w stosunku procentowym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału oraz opłaty ustalonej w planie miejscowym, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości-.....zł;
- 20./ Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego - zł.

2. Szacunkowa wartość umowy określona na podstawie oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu **ZIN.271.06.2015** wynosi brutto:zł, **słownie:**

3. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że łączna wysokość wynagrodzenia jest uzależniona od ilości zleconych przez zamawiającego usług i może być niższa niż wskazana w ust. 2.

4. Wynagrodzenie wypłacone zostanie sukcesywnie (każdorazowo po wykonaniu zlecenia, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy) na podstawie prawidłowo wystawionej faktury. Wykonawca załączy do faktury wyszczególnienie sporządzonych operatów szacunkowych i inwentaryzacji uproszczonych.

5. Faktura będzie opłacona przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy w terminie dni od dnia przedstawienia przez Wykonawcę przedmiotowo wystawionej faktury. Jako datę zapłaty przyjmuje się dzień złożenia przez Zamawiającego przelewu w banku.

§ 7.

1. Strony ustalają następujące kary umowne:

Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia kar umownych z tytułu:

1/ zwłoki w wykonaniu zlecenia powstałej z winy Wykonawcy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto wynikającego z każdorazowego zlecenia, za każdy dzień zwłoki,

2/ zwłoki w usunięciu wad w usłudze - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,

3/ odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 5 000,00 zł.

2. Niezależnie od powyższych ustaleń stronom przysługuje możliwość dochodzenia odszkodowania ponad karę umowną do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

3. Strony ustalają, że w przypadku naliczenia kar umownych określonych w ust. 1 zostaną one potrącone z należności wynikającej z faktury złożonej przez Wykonawcę.

§ 8.

1. Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takim przypadku odszkodowanie dla Wykonawcy za odstąpienie od umowy nie przysługuje.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji określonej w ust. 1 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie z tytułu wykonania części umowy do momentu odstąpienia od niej.

§ 9.

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadzie winy i ryzyka za wypadki i szkody, których doznały osoby trzecie, wynikię wskutek wykonywania, niewykonywania, niewłaściwego wykonywania lub nieterminowego wykonywania obowiązków przyjętych niniejszą umową.
2. Wykonawca przez cały okres obowiązywania umowy winien być ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami na sumę nie mniejszą niż wyrażoną w złotych równowartość kwoty 25 000 euro.
3. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę w okresie od dnia..... do dnia.....
4. W przypadku wygaśnięcia polisy od odpowiedzialności cywilnej w trakcie trwania umowy, Wykonawca winien przedstawić nową polisę na kwotę nie mniejszą niż wymieniona w ust. 2.

§ 10.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej – aneksu do umowy.
2. Strony przewidują możliwość zmiany postanowień niniejszej umowy w następujących przypadkach:
 - a) zmiana sposobu fakturowania w przypadku zmian organizacyjnych oraz wewnętrznych uwarunkowań stron umowy;
 - b) wystąpienia zdarzeń niezależnych od stron umowy, powodujących potrzebę wprowadzenia do treści umowy zmian neutralnych lub korzystnych dla Zamawiającego, bez zwiększania ustalonego wynagrodzenia;
 - c) gdy zmiany te są korzystne dla Zamawiającego, bez zwiększania ustalonego wynagrodzenia.

§ 11.

1. Wszelkie sprawy sporne wynikłe z realizacji niniejszej Umowy, Strony będą rozstrzygały polubownie.
2. Strony ustalają, że w razie powstania sporu nierozstrzygniętego polubownie, do jego rozpatrzenia będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy oraz dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

.....
Zamawiający

.....
Wykonawca

.....
Kontrasygnata Skarbnika Miasta