

Wzór umowy
nr ZI.272.2013
na sporządzenie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów
szacunkowych oraz inwentaryzacji uproszczonych

zawarta w dniu2013 r. w Kętrzynie
po przeprowadzeniu postępowania w trybie przetargu nieograniczonego nr ZI.271.05.2013 na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759, zm. z późn. zm) 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 ZI.271.05.2013 prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759 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** może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności garażu oraz określenie wartości garażu
4. Inwentaryzacja uproszczona lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym
5. Inwentaryzacja uproszczona lokalu użytkowego
6. Inwentaryzacja uproszczona garażu
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 lub w celu utworzenia z już posiadaną nieruchomością działki budowlanej
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 gruntowej zabudowanej obiektami innymi niż budynki (budowle, urządzenia)
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

§ 2.

1. Strony ustalają termin wykonania umowy **od dnia zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2013r.**
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 oświadczenie, 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 może stanowić lokal samodzielny zgodnie z ustawą o własności lokali w celu otrzymania zaświadczenia o samodzielności garażu oraz określenie wartości garażu-zł;
- 4/ Inwentaryzacja uproszczona lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym –zł;
- 5/ Inwentaryzacja uproszczona lokalu użytkowego –zł;
- 6/ Inwentaryzacja uproszczona garażu –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 gruntowej zabudowanej obiektami innymi niż budynki (budowle, urządzenia) –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

2. Szacunkowa wartość umowy określona na podstawie oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu ZI.271.05.2013 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. Warunkiem wystawienia faktury jest bezusterkowe przyjęcie wykonanych prac w protokole zdawczo-odbiorczym.

5. Faktura będzie opłacona przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy w terminie 21 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 usługi powstałej z winy Wykonawcy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego określonego w § 6 ust. 2 za każdy dzień zwłoki,
- 2/ zwłoki w usunięciu wad w usłudze - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,
- 3/ odstąpienia od umowy przez Wykonawcę - 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. 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.

§ 10.

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.

§ 11.

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 2010 r., Nr 113, poz. 759 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12.

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 dla każdej ze stron.

.....
Zamawiający

.....
Wykonawca

.....
Kontrasygnata Skarbnika Miasta