

## UMOWA - PROJEKT

zawarta w dniu .....2024 r. w Juchnowcu Kościelnym pomiędzy Gminą Juchnowiec Kościelny z siedzibą w Juchnowcu Kościelnym przy ul. Jaśminowej 19, 16-061 Juchnowiec Kościelny, NIP 9661813207, Regon 050659355, zwaną dalej „**Zamawiającym**”, reprezentowaną przez:

Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny – mgr Krzysztofa Marcinowicza,

a

.....  
....., NIP ....., REGON.....,

Nr uprawnień zawodowych: .....,

zwanym dalej „**Wykonawcą**”, reprezentowanym przez: .....

w rezultacie dokonania przez **Zamawiającego** wyboru oferty **Wykonawcy** w postępowaniu prowadzonym poza ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest sporządzanie przez Wykonawcę operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, na podstawie pisemnych zamówień Zamawiającego, na potrzeby Gminy Juchnowiec Kościelny, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

2. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje:

a) określenie wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych (jednej działki) do celu sprzedaży lub nabycia: 10 działek;

b) określenie wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych (dwóch i więcej działek) do celu sprzedaży lub nabycia: 6 działek;

c) określenie wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych do celu sprzedaży lub nabycia: 3 działki;

d) określenie wartości nieruchomości gruntowych do celów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych: 15 działek;

e) określenie wartości nieruchomości do celów ustalenia opłat planistycznych oraz odszkodowań w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5 działek;

f) określenie wartości nieruchomości do celów ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- przed podziałem: 130 działek,

- po podziale: 650 działek;

- g) określenie wartości nieruchomości wraz z ich częściami składowymi, wydzielonych pod drogi publiczne, na potrzeby ustalenia odszkodowania lub ceny ich nabycia: 40 działek;
- h) określenie wartości nieruchomości w celu ustanowienia służebności gruntowej i służebności przesyłu: 5 działek;
- i) określenie wartości nieruchomości na potrzeby wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej: 5 działek;
- j) określenie wartości nieruchomości do celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: 1 działka;
- k) określenie wartości nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych do celów innych, niewymienionych w niniejszym rodzaju usług: 5 działek.

3. Wykonawca zobowiązuje się także do uczestniczenia w postępowaniach, na potrzeby których sporządzane są operaty szacunkowe w ramach przedmiotu umowy, w szczególności do ustosunkowywania się i pisemnego odpowiadania na uwagi/zarzuty/zastrzeżenia stron tych postępowań lub właściwych organów w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wykonawcę pisma o ustosunkowaniu się do uwag strony lub organu, przesłanych za pośrednictwem operatora pocztowego na wskazany przez Wykonawcę adres do korespondencji, elektronicznie na wskazany przez Wykonawcę adres mailowy lub za pośrednictwem platformy e-PUAP.

## § 2

1. Zamawiający ma prawo do zlecenia wykonania pojedynczych zamówień, o których mowa w §1 w okresie od podpisania niniejszej umowy do dnia 31 grudnia 2024 r.

2. Pojedyncze zlecenie na dokonanie wyceny Wykonawca zobowiązuje się wykonywać w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jego otrzymania wraz z wymaganymi załącznikami, przesłanymi za pośrednictwem operatora pocztowego na wskazany przez Wykonawcę adres do korespondencji, elektronicznie na wskazany przez Wykonawcę adres mailowy lub za pośrednictwem platformy e-PUAP.

## § 3

1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy wynagrodzenia [**brutto**] w wysokościach:

a) wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych (jednej działki) do celu sprzedaży lub nabycia, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

b) wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych (dwóch i więcej działek) do celu sprzedaży lub nabycia, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

c) wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych do celu sprzedaży lub nabycia, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

d) wartości nieruchomości gruntowych do celów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

e) wartości nieruchomości do celów ustalenia opłat planistycznych oraz odszkodowań w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

f) wartości nieruchomości do celów ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- przed podziałem: 130 działek, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

- po podziale: 650 działek, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

g) wartości nieruchomości wraz z ich częściami składowymi, wydzielonych pod drogi publiczne, na potrzeby ustalenia odszkodowania lub ceny ich nabycia, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

h) wartości nieruchomości w celu ustanowienia służebności gruntowej i służebności przesyłu, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

i) określenie wartości nieruchomości na potrzeby wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

j) określenie wartości nieruchomości do celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... i 00/100);

k) wartości nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych do celów innych, niewymienionych w niniejszym rodzaju usług, /cena za 1 działkę/ ..... PLN (słownie: ..... 00/100),

określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, stanowiących załącznik nr 1 do formularza ofertowego, za każdą zleconą i wykonaną prawidłowo wycenę nieruchomości/działki.

2. Płatności realizowane będą po wystawieniu przez Wykonawcę faktury VAT, w terminie 30 dni od daty jej doręczenia do siedziby Zamawiającego, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.

3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

4. Podstawę do wystawienia faktury, stanowi protokół odbioru zleconej i wykonanej prawidłowo części zamówienia, podpisany bez zastrzeżeń przez Strony.

5. Wykonawca wykonywać będzie wycenę nieruchomości/działek, wyłącznie po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnego zamówienia wraz z wymaganymi do sporządzenia wyceny załącznikami (np. kopie decyzji podziału nieruchomości), określającego w szczególności: ilość działek, numery geodezyjne, obręb ewidencyjny.

6. Ogólna wartość umowy wynikająca z oferty Wykonawcy wynosi ..... PLN [brutto], (słownie: ..... i 00/100 brutto).

#### § 4

1. Zamawiający dokona każdorazowo odbioru wykonanego pojedynczego zamówienia, zwanego dalej „dziełem”, w formie protokołu odbioru, podpisanego przez obie Strony.
2. W przypadku wadliwego wykonania dzieła, Wykonawca ma obowiązek nieodpłatnego usunięcia wad w terminie 14 dni od pisemnego zgłoszenia zastrzeżeń przez Zamawiającego.
3. Protokół odbioru dzieła, o którym mowa w ust. 1, zostanie ostatecznie przyjęty i podpisany po usunięciu wad przez Wykonawcę.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady wykonanego i odebranego protokołem dzieła.
5. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady, obowiązywać będą przez okres dwóch lat od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 3, w razie potrzeby dokona potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### § 5

1. W razie zawinionej przez Wykonawcę zwłoki w wykonaniu dzieła oraz zwłoki w usunięciu wad, o czym mowa w § 4 ust. 2, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia Wykonawcy kar umownych za każdy dzień zwłoki, w wysokości 1,0 % wynagrodzenia dotyczącego pojedynczego pisemnego zamówienia, z realizacją którego Wykonawca pozostaje w zwłoce.
2. Zamawiającemu przysługuje, oprócz kar określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego (w przypadku naliczenia kar określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu) do potrącenia kwoty wynikającej z naliczenia kar z wynagrodzenia przysługującego z tytułu realizacji niniejszej umowy.

#### § 6

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Niedopuszczalna jest pod rygorem nieważności taka zmiana niniejszej umowy oraz wprowadzenie do niej takich postanowień, przy uwzględnieniu których, należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że spełniony zostanie jeden z następujących warunków:
  - a) gdy konieczność wprowadzenia zmian wyniknie w rezultacie z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - b) gdy wprowadzenie zmian będzie korzystne dla Zamawiającego,
  - c) gdy konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi Wykonawca.

#### § 7

1. Zamawiający może odstąpić od umowy naliczając Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 6 umowy, w razie wystąpienia nieuzasadnionej

zwłoki w wykonaniu dzieła przekraczającej 30 dni lub nie usunięcia jego wad w terminie określonym w § 4 ust. 2 umowy.

2. Odstąpienie od umowy nie powoduje utraty możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

3. Wykonawcy, w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, nie przysługują w stosunku do Zamawiającego żadne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów na przedmiot umowy, ani z tytułu utraconego wynagrodzenia.

4. W razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia za wykonane i odebrane przez Zamawiającego prace określone w poszczególnych zamówieniach jednostkowych zamówieniach.

5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie zamówienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy, potwierdzonego przez Zamawiającego i Wykonawcę w sporządzonym protokole zdawczo-odbiorczym, który będzie podstawą do wypłaty Wykonawcy wynagrodzenia.

## § 8

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę bez uzasadnionej przyczyny leżącej po stronie Zamawiającego, karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 6 umowy.

2. Odstąpienie od umowy nie powoduje utraty możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania przewyższającego wysokości kary umownej.

## § 9

1. Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 3, przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do dzieła zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2509).

2. Przeniesienie praw, o których mowa w ust. 1 dotyczy następujących pól eksploatacji:

a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dzieła, wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,

b) w zakresie rozpowszechniania utworu, udostępnienie stronom postępowania oraz sądom i innym organom.

## § 10

1. Kopia dokumentu potwierdzającego podleganie Wykonawcy obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku

z wykonywaniem umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy na podstawie art. 175 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wygaśnięcia okresu obowiązywania polisy ubezpieczeniowej w trakcie trwania niniejszej umowy, Wykonawca dostarczy aktualny dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia OC, o którym mowa w ust.1. niniejszego paragrafu.

## § 11

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2023.1610 z późn. zm.).

2. Ewentualne spory na tle niniejszej umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo w siedzibie Zamawiającego.

3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiający.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**