

PROJEKT UMOWY

na sporządzanie wycen i opinii dla nieruchomości położonych na terenie gminy Porąbka dla potrzeb Urzędu Gminy Porąbka w 2014r.

zawarta w dniu pomiędzy Gminą Porąbka z siedzibą w Porąbce ul. Krakowska 3 reprezentowaną przez Wójta Gminy Czesława Bułkę, zwanego w treści umowy ZAMAWIAJĄCYM i Skarbnika Gminy Urszulę Legut

oraz

.....
z siedzibą w przy ul. zwanym w treści umowy WYKONAWCĄ reprezentowanym przez

Zamówienie udzielane jest w trybie art. 4 ust.8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych /tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 907 z późn.zm./- do 14 000 euro.

§1

PRZEDMIOT UMOWY I OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Wykonawcę usług na rzecz Zamawiającego w zakresie sporządzania wycen i opinii dla nieruchomości położonych na terenie gminy Porąbka dla potrzeb Urzędu Gminy Porąbka w 2014r.
2. Strony ustalają, że zakres zamówienia obejmuje:
 - 2.1. Sporządzanie wycen i opinii dla nieruchomości do celów ustalenia zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Szczegóły zamówienia są następujące:
 - a) wykonywanie operatów szacunkowych stwierdzających wysokość wzrostu wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego - na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Podstawą wykonania 1 operatu szacunkowego będzie akt notarialny, bez względu na ilość nieruchomości podlegających zbyciu na jego podstawie lub wniosek strony dotyczący naliczenia opłaty planistycznej złożony przed zbyciem. Wraz ze zleceniem na wykonanie operatu szacunkowego Wykonawca otrzyma kserokopię aktu notarialnego, wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz informację o przeznaczeniu nieruchomości według starego planu zagospodarowania przestrzennego. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 25 zleceń w tym zakresie.
 - b) w przypadku stwierdzenia braku wzrostu o którym mowa w pkt. a) - sporządzanie „Opinii stwierdzających brak wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” - w stosunku do nieruchomości położonych na terenie gminy Porąbka. Podstawą wykonania 1 opinii będzie akt notarialny, bez względu na ilość nieruchomości podlegających zbyciu na jego podstawie lub wniosek strony dotyczący naliczenia opłaty planistycznej złożony przed zbyciem. Wraz ze zleceniem na wykonanie operatu szacunkowego Wykonawca otrzyma kserokopię aktu notarialnego, wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz informację o przeznaczeniu nieruchomości według starego planu zagospodarowania przestrzennego. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 7 zleceń w tym zakresie.
 - c) wykonanie operatu szacunkowego stwierdzającego wysokość odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości następującego na skutek uchwalenia lub zmiany planu

miejscowego określonego na podst. art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do nieruchomości położonych na terenie gminy Porąbka. Podstawą wykonania 1 operatu szacunkowego akt notarialny, bez względu na ilość nieruchomości podlegających zbyciu na jego podstawie wraz z wnioskiem strony dotyczącym odszkodowania - art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 5 zleceń w tym zakresie.

- d) Wykonawca zobowiązany jest do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu bądź jego zmianą, udzielania stronom wyjaśnień odnośnie sporządzanej wyceny oraz każdorazowego stawiania się na wezwanie organów odwoławczych na swój koszt. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia stron o terminie wizji lokalnej, w trybie przewidzianym w Kodeksie postępowania administracyjnego, przedmiotem której będzie zbyta nieruchomość i spisania stosownego protokołu ujmującego wnioski, uwagi i opinie mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości - a tym samym na wysokość opłaty.

2.2. Sporządzanie wycen nieruchomości do celów zbycia nieruchomości, nabycia nieruchomości, odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi gminne, przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności danej nieruchomości oraz wycen określających wysokość odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości gminnej na skutek umieszczenia urządzenia infrastruktury technicznej. Szczegóły zamówienia są następujące:

- a) wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości niezabudowanych w celu jej sprzedaży lub nabycia. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 25 zleceń w tym zakresie.
- b) wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości zabudowanych w celu jej sprzedaży lub nabycia. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 2 zlecenia w tym zakresie.
- c) wykonanie operatów szacunkowych dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne /gminne/. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 12 zleceń w tym zakresie.
- d) wykonanie operatów szacunkowych w celu określenia wartości prawa wieczystego użytkowania do celów przekształcenia tego-prawa w prawo własności. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 2 zlecenia w tym zakresie.
- e) wykonanie operatów szacunkowych określających wysokość odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości gminnej na skutek umieszczenia urządzenia infrastruktury technicznej. Zamawiający przewiduje wykonanie maksymalnie 10 zleceń w tym zakresie.
- f) Wykonanie przedmiotu zamówienia w zakresie pkt.2.2. następować będzie na podstawie pisemnych zleceń określających zakres zlecenia. Do zlecenia Zamawiający każdorazowo dołączać będzie wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Operaty szacunkowe winny być wykonane zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

4. W związku ze świadczeniem usług, o których mowa w pkt. 2.1. lit. a-c umowy, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 4.1. czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu bądź jego zmianą,
- 4.2. udzielania stronom wyjaśnień odnośnie sporządzanej wyceny oraz każdorazowego stawiania się na wezwania organów odwoławczych na swój koszt.
- 4.3. powiadomień stron o terminach wizji lokalnej, w trybie przewidzianym w Kodeksie postępowania administracyjnego, przedmiotem których jest zbyta nieruchomość,
- 4.4. spisania stosownego protokołu ujmującego wnioski, uwagi i opinie mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości - a tym samym na wysokość opłaty.

5. Wykonawca zobowiązany jest, w ramach wynagrodzenia umownego, do umieszczenia w operacie szacunkowym stosownej klauzuli, potwierdzającej jego aktualność, w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat szacunkowy, że po okresie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, wartości przedstawione w operacie szacunkowym nie uległy zmianie.
6. Wykonawca zobowiązany jest, w ramach wynagrodzenia umownego do sporządzenia aktualizacji operatu szacunkowego w przypadku stwierdzenia, iż wartość nieruchomości przedstawiona w operacie szacunkowym uległa zmianie przed upływem okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
7. Wykonawca zobowiązany jest do udzielania pisemnych wyjaśnień na żądanie Zamawiającego w przedmiocie sporządzonego operatu w terminie 7 dni od daty doręczenia pisemnego żądania.
8. Wykonawca użyje do wykonania operatów szacunkowych materiałów własnych i pokryje koszty związane z wykorzystaniem i zakupem materiałów geodezyjnych wymaganych do sporządzenia operatów szacunkowych (np. mapa ewidencyjna, wypis z rejestru gruntów) oraz badaniem ksiąg wieczystych. Do zleceń dotyczących realizacji części zamówienia wskazanych w pkt.22 lit.a-e Zamawiający dołączać będzie każdorazowo wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Wykonawca nie może powierzyć wykonania operatów szacunkowych innym osobom bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
10. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga zgody Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności.

§2

TERMINY REALIZACJI UMOWY

1. Wszystkie usługi wynikające z niniejszej umowy Wykonawca będzie wykonywał na podstawie pisemnych zleceń Zamawiającego, według jego bieżących potrzeb.
2. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć zamawiane operaty szacunkowe lub opinie w terminie do 30 dni od daty otrzymania zlecenia.
3. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operat szacunkowy lub opinię dla każdej wycenianej nieruchomości w dwóch jednakowych egzemplarzach.
4. Umowa zostaje zawarta na okres: od2014 – 31.12.2014.
5. Do wystawiania zleceń Wykonawcy upoważnione są następujące osoby:
- Diana Kuźma i Wiesława Szłapa.
6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia ilości zlecanych poszczególnych rodzajów usług z zachowaniem cen jednostkowych i z tego powodu Wykonawcy nie przysługują żadne dodatkowe roszczenia w stosunku do Zamawiającego.
7. Dowodem wykonania zleconych prac będzie protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony po stwierdzeniu poprawnego wykonania operatu szacunkowego, nie później niż w terminie 7 dni od daty dostarczenia operatu.

§3

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia Wykonawca pobierać będzie wynagrodzenie z tytułu realizacji poszczególnych zakresów prac. Strony ustalają, że wynagrodzenie to stanowi suma iloczynów ilości zleconych rodzajów usługi (składającej się z przedmiotu zamówienia) i wynagrodzenia należnego za dany rodzaj usługi.
2. Ceny jednostkowe /ryczałtowe/ brutto przyjęte przez Wykonawcę w ofercie będą podstawą do dokonywania rozliczeń pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą za wykonanie usługi.
3. Poszczególne ceny jednostkowe są następujące:

LP	Rodzaj usługi	jednostka	cena brutto jed.
1	Wykonanie operatu szacunkowego stwierdzającego wysokość wzrostu wartości nieruchomości, spowodowany uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego	operat	
2	Sporządzanie opinii stwierdzającej brak wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany planu miejscowego	opinia	
3	Wykonanie operatu szacunkowego stwierdzającego wysokość odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości następującego na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego	operat	
4	Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości niezabudowanych w celu jej sprzedaży lub nabycia	operat	
5	Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w celu jej sprzedaży lub nabycia	operat	
6	Wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość zajęta pod drogi publiczne /gminne/	operat	
7	Wykonanie operatu szacunkowego w celu określenia wartości prawa wieczystego użytkowania do celów przekształcenia tego-prawa w prawo własności	operat	
8	Wykonanie operatu stwierdzającego wysokość odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości gminnej na skutek umieszczenia urządzenia infrastruktury technicznej	operat	

4. Ceny jednostkowe określone przez Wykonawcę w ofercie wykonania nie będą podlegały rewaloryzacji do końca trwania umowy.
5. Strony ustalają, że łączna wartość umowy nie przekroczy kwoty
6. Zamawiający będzie dokonywał zapłaty należności przelewem na konto Wykonawcy w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury za poszczególne części usługi, przy czym faktura będzie mogła zostać wystawiona po podpisaniu przez obydwie strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Za dzień zapłaty strony przyjmują datę wydania bankowi Zamawiającego polecenia przelewu (decyduje data stempla na przelewie) na konto wskazane przez Wykonawcę, kwoty wynikającej z prawidłowo wystawionej faktury.
8. Fakturę należy wystawić na: Gmina Porąbka, Płatnik: Urząd Gminy w Porąbce, 43-356 Porąbka ul. Krakowska 3, NIP 9372667573.

§4

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA BŁĘDY I KARY UMOWNE

1. W razie stwierdzenia wad lub błędów w dostarczonych operatach szacunkowych, Wykonawca usunie je zgodnie ze zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami w terminie 3 dni, od dnia ich pisemnego zgłoszenia, na własny koszt.
2. Pisemne zastrzeżenia wraz z operatami szacunkowymi zostaną przekazane Wykonawcy za potwierdzeniem odbioru.

3. Jeżeli Wykonawca nie usunie w terminie, o którym mowa w ust. 1, wszystkich wskazanych przez Zamawiającego wad i błędów (w tym odmówi ich usunięcia) lub dokona tych poprawek błędnie i operat nadal będzie wadliwy, Zamawiający może od umowy odstąpić i naliczyć kary umowne.
4. Zamawiający może także zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości dostarczonych przez Wykonawcę operatów, o czym zawiadomi go na piśmie.
5. W razie stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych nieprawidłowości w dostarczonych przez Wykonawcę operatach, koszty tej opinii ponosi Wykonawca. W takim wypadku wystawiona przez Zamawiającego nota obciążeniowa obejmować będzie koszty wykonania opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oraz wysokość wynagrodzenia Wykonawcy za operaty przekazane do zaopiniowania.
6. Strony ustalają kary umowne przysługujące Zamawiającemu w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) za zwłokę w wykonaniu każdorazowego zlecenia w wysokości 1% wartości brutto tych prac za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu ich wykonania określonego w zleceniu zakresu prac do wykonania,
 - b) w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy lub jej części z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego, odpowiednio do wartości brutto oferty,
 - c) z tytułu wcześniejszego zerwania przez Wykonawcę umowy w wysokości trzykrotności wartości brutto oferty.
7. Naliczone kary umowne, o których mowa w ust.6 pkt. a mogą zostać potrącone z rachunku/faktury VAT lub być egzekwowane poprzez wystawienie noty obciążeniowej.
8. W przypadku, gdy wysokość kary umownej przewyższać będzie kwotę wynikającą z rachunku/faktury VAT Zamawiający wystawi notę obciążeniową, której wysokość Wykonawca zobowiązany będzie w terminie 7 dni wpłacić na rachunek Zamawiającego.
9. W przypadkach, o których mowa w ust. 6 pkt. b i c zostanie wystawiona nota obciążeniowa.
10. Postanowienia ust. 6 nie wyłączają prawa Zamawiającego do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wartość powstałej szkody przekroczy wartość kar umownych.

§5

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w wypadkach określonych w Kodeksie Cywilnym oraz w przypadku określonym w art.145 ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Zamawiającemu przysługuje także prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, gdy:
 - a) Zostanie ogłoszona upadłość wykonawcy,
 - b) Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku wykonawcy w zakresie uniemożliwiającym wykonanie przedmiotu niniejszej umowy.
 - c) Wykonawca nie rozpoczął realizacji zleconych usług bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał je i nie kontynuuje ich pomimo wezwania zamawiającego.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy przez cały okres jej obowiązywania.

§6

ZMIANY UMOWY

Wszelkie wprowadzane zmiany wymagają formy pisemnej.

§7

ROZSTRZYGANIE SPORÓW I PRAWO

1. Wszystkie spory wynikłe z wykonywania tej umowy, które nie mogą być rozstrzygnięte polubownie będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby zamawiającego.

2. Przy realizacji niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Postępowania Cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE I ILOŚĆ EGZEMPLARZY

1. Strony oświadczają, że integralną częścią niniejszej umowy jest:
 - a) Oferta wykonawcy z dnia zał. nr
2. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem trzy egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
3. Otrzymują:
 - a) Wykonawca
 - b) Księgowość UG Porąbka
 - c) Referat Spraw Gospodarczych i Zamówień Publicznych
 - d) Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA