

Umowa	Nr .../G/2017
-------	---------------

Zawarta w dniu 2017 r. w Bytowie pomiędzy:

Powiatem Bytowskim reprezentowanym przez:

- 1) Leszka Waszkiewicza - Starostę Bytowskiego, oraz
- 2) Karola Koss – Geodetę Powiatowego w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

zwanym dalej **Zamawiającym** bądź Organem

a rzeczoznawcą majątkowym Panem/ Panią

nr uprawnień, zwanym dalej **Wykonawcą**

§ 1

Przedmiotem umowy jest sporządzenie opinii w szczególności:

1. Dla potrzeb postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości objęte decyzjami lokalizacyjnymi albo decyzjami zezwalającymi na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Dla potrzeb postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkód albo utraty wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości;
3. Dotyczących aktualizacji wysokości opłat za użytkowanie wieczyste;
4. Dotyczących aktualizacji wysokości opłat z tytułu trwałego zarządu.

§ 2

1. Wykonanie opinii, o których mowa w § 1 umowy, powierzane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym.
2. W postanowieniu o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym określony będzie szczegółowy zakres czynności (przedmiot wyceny) i wymagana ilość opinii.
3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania powierzonego zadania, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust. 2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.
4. Opinie, stanowiące przedmiot umowy, Wykonawca zobowiązany będzie złożyć w formie papierowej, w ilości nie mniejszej niż 1 egzemplarz, wskazanej w postanowieniu, o którym mowa w ust. 2, w siedzibie Starostwa Powiatowego w Bytowie, ul. Ks. Dr. Bolesława Domańskiego 2, 77-100 Bytów, w terminie 30 dni od dnia otrzymania postanowienia.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 4

1. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.
2. Wykonawca zobowiązuje się zachowywać w tajemnicy i nie przekazywać osobom trzecim żadnych informacji uzyskanych w związku z niniejszą umową, w tym również po upływie okresu jej obowiązywania, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.

3. Informacje i dokumenty niezbędne do wykonania opinii Wykonawca uzyska we własnym zakresie, w tym m.in. odpisy z ksiąg wieczystych, bądź protokoły z badania księgi wieczystej lub wydruki z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, protokoły z wizji lokalnej (ogłędzin nieruchomości), zaświadczenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyciągi ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Oryginały lub kopie tych dokumentów będą stanowiły załączniki do operatów szacunkowych.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia uczestników postępowania o terminie ogłędzin nieruchomości.
5. Wykonawca poniesie wszelkie koszty niezbędne do wykonania opinii. Koszty uzyskania niezbędnych materiałów zostały w kalkulowane w cenę podaną w cenniku, ustalającym wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego, rzeczoznawcy majątkowego.
6. Organ zobowiązuje się nieodpłatnie udostępnić Wykonawcy wszelkie posiadane dokumenty niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.

§ 5

1. Opinie powinny być wykonane zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych, tj. rzetelnie, uczciwie, ze szczególną starannością, bezstronnością i zachowaniem tajemnicy zawodowej.
2. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdej opinii:
 - 1) zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny z podaniem nazwy ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji; na żądanie Organu wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego została sporządzona opinia, Wykonawca przekaże dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące nieruchomości podobne oraz porównawcze, w szczególności nr aktu notarialnego oraz nr ewidencyjny działki,
 - 2) dokumentację fotograficzną. W przypadku gdy nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu dokumentację fotograficzną wykonaną dla każdej działki. W przypadku, gdy operat dotyczy nieruchomości zabudowanej, dokumentacja fotograficzna powinna obejmować każdy budynek oraz każde pomieszczenie w budynkach, w przypadku nieruchomości lokalowej każde pomieszczenie w lokalu. Ponadto dokumentacja ta powinna posiadać opis, której części nieruchomości lub budynku dotyczy
 - 3) informacje o sposobie powiadomienia stron o ogłędzinach nieruchomości,
 - 4) inne istotne dokumenty wykorzystane przy jej sporządzaniu.
3. Jeżeli dokumenty stanowiące załączniki do opinii będą mieć postać kopii, Wykonawca będzie zobowiązany do okazania oryginałów dokumentów na żądanie Organu.

§ 6

1. Organ dokona formalnej oceny opinii, będącej przedmiotem niniejszej umowy, w ciągu 7 dni od daty ich przekazania.
2. W przypadku ustalenia w toku oceny, o której mowa w ust. 1 że opinia została wykonana wadliwie lub nienależycie, osoby upoważnione przez Organ poinformują Wykonawcę o konieczności niezwłocznego usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień ze wskazaniem terminu na ich dokonanie (nie krótszego jednak niż 7 dni), za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres lub listownie. Po usunięciu wad, naniesieniu poprawek i uzupełnień Wykonawca przedstawi opinię w formie papierowej, ponownie do odbioru.

3. Nieusunięcie przez Wykonawcę wad, nienaniesienie poprawek i uzupełnień, wskazanych w sposób określony zgodnie z ust. 2, lub nieprawidłowe wykonanie powyższych czynności w wyznaczonym terminie równoznaczne jest z wadami istotnymi operatu szacunkowego, co może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Organ oraz wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych, biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Bytowskiego.

4. Na podstawie pozytywnej oceny opinii, o której mowa w ust. 1, zostanie sporządzony protokół odbioru podpisany przez Wykonawcę oraz osoby upoważnione ze strony Organu.

§ 7

1. Na podstawie pozytywnej oceny opinii, o której mowa w § 6 ust.1, zostanie sporządzony protokół odbioru podpisany przez Wykonawcę oraz osoby upoważnione ze strony Organu

2. Strony ustalają wynagrodzenie za należycie wykonaną opinię zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę cennikiem Starosty Bytowskiego z dnia, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. W sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3 wynagrodzenie za opinię nie przysługuje.

4. Ceny określone w cenniku są stałe w okresie obowiązywania umowy.

5. Wykonawca za sporządzenie opinii złoży fakturę za odebraną opinię na podstawie protokołu odbioru, o którym mowa w niniejszej umowy. Faktura będzie wystawiona i doręczona zgodnie z protokołem odbioru na adres podmiotu finansującego opinię, wskazanego w postanowieniu, o którym mowa w § 2 ust. 2 umowy. Płatności będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę, w terminie do 30 dni od doręczenia do Starostwa Powiatowego w Bytowie.

6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku płatnika. Kserokopia protokołu odbioru, o którym mowa w § 6 ust. 4 niniejszej umowy, stanowić będzie załącznik do faktury.

7. Za terminową zapłatę faktury odpowiada podmiot finansujący, o którym mowa w postanowieniu o powołaniu rzeczoznawcy.

8. Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za terminowe i jakościowe wykonanie prac będących przedmiotem niniejszej umowy.

§ 8

1. Nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy może stanowić podstawę odstąpienia od umowy lub jej części przez Organ.

2. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić następujące kary z tytułu odstąpienia przez Organ od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w cenniku.

3. Opóźnienia w wykonaniu opinii w stosunku do terminu określonego w postanowieniu, usunięcia wad, naniesienia poprawek, uzupełnień, o których mowa w § 6 ust. 2 i 3 umowy - w wysokości 2 % wynagrodzenia brutto za dany operat szacunkowy, określonego według cennika za każdy dzień opóźnienia,

4. Opóźnienia w usunięciu wad, wykonaniu uzupełnień, poprawek i operatu szacunkowego, o których mowa w § 8 ust. 4 i 5 umowy, w wysokości 2% wynagrodzenia brutto za daną opinię, określonego według cennika za każdy dzień opóźnienia.

5. Organ zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, niezależnie od roszczeń wymienionych w punkcie 29, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu Cywilnego (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.).

6. Kary umowne, o których mowa w pkt 2-4 umowy Wykonawca zapłaci Organowi na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Organ. Termin zapłaty kar umownych wynosi 3 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej przez Wykonawcę. Organ jest uprawniony do potrącania nałożonej kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 8

1. W przypadku gdy Wykonawca będzie wykonywał opinie w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Organ może wezwać go do zmiany sposobu wykonania opinii pod rygorem odstąpienia od umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się na wezwanie Organu, o ile będzie to możliwe, do potwierdzania aktualności wykonanych przez siebie operatów, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, za wynagrodzeniem wynoszącym 10% ceny brutto za dany operat szacunkowy, określonej wg cennika.
3. W przypadku negatywnej oceny opinii przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Organowi wynagrodzenia za zakwestionowany przedmiot umowy oraz kosztów poniesionych za ocenę opinii.
4. W przypadku uchylecia decyzji, przez organ drugiej instancji lub sąd administracyjny, z powodu błędu w opinii lub innej wady lub nieprawidłowości opinii, Wykonawca zobowiązuje się wykonać nową opinię bez dodatkowego wynagrodzenia, w ramach i na warunkach niniejszej umowy.
5. W zakresie sporządzonych przez siebie opinii Wykonawca zobowiązany jest, bez dodatkowego wynagrodzenia brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi, uczestniczyć w rozprawach administracyjnych oraz przed sądami powszechnymi oraz udzielać pisemnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych opinii, w terminach wyznaczonych przez Organ.
6. W razie wystąpienia okoliczności, których nie było można przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Organ będzie mógł odstąpić od umowy w terminie 30 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
7. Organ, dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji umowy na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy, o ile konieczność wprowadzenia takiej zmiany jest następstwem szczególnych okoliczności nie leżących po stronie Wykonawcy. Ocena, czy zachodzą szczególne okoliczności oraz określenie okresu na jaki nastąpi przedłużenie terminu należą wyłącznie do Organu.

§ 9

1. Wykonawca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w okresie trwania przedmiotowej umowy do okazania na żądanie Organu.
2. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe sporządzenie operatu, wówczas Organ zwróci Wykonawcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu wykonania opinii, jednak nie więcej niż 8% wartości netto wynagrodzenia (plus podatek VAT). Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.

§ 10

Wprowadzenie zmian treści umowy wymaga sporządzenia, pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu. Zmiany te nie mogą naruszać powszechnie obowiązujących przepisów.

§ 11

Spory mogące wyniknąć z tytułu wykonania niniejszej umowy rozstrzyga rzeczowo właściwy sąd dla siedziby Organu.

§ 12

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz.23 ze zm.).

§ 13

Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia.

§ 14

Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Starostwie Powiatowym w Bytowie.

§ 15

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

Zamawiający:

Wykonawca: