

UMOWA ZLECENIA nr G.....

zawarta w dniu w Lęborku, Powiatem Lęborskim - Starostwem Powiatowym w Lęborku, reprezentowanym przez **Starostę Lęborskiego – Teresę Ossowską - Szarą**, wykonującą zadania z zakresu administracji rządowej, NIP 841-16-09-072, REGON 770979648, zwanym dalej „Zleceniodawcą”

a

rzeczoznawcą majątkowym Panem/Panią.....,
nr uprawnień.....,
zwanym dalej „Zleceniobiorcą” , o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest sporządzenie operatu szacunkowego:

1. dla potrzeb postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości objęte decyzjami lokalizacyjnymi albo decyzjami zezwalającymi na realizację inwestycji m. in. 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 ustalenia wysokości odszkodowania w ramach przyznania nieruchomości zamiennej.

§ 2

1. Wykonanie operatu szacunkowego, o którym 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 egzemplarzy operatu szacunkowego.
3. Wszystkie czynności podjęte przez Zleceniobiorcę 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. Operat szacunkowy, stanowiący przedmiot umowy, Zleceniobiorca zobowiązany będzie złożyć w formie papierowej, w ilości 1 egzemplarza, wskazanej w postanowieniu, o którym mowa w ust. 2, w Starostwie Powiatowym w Lęborku ul. Czołgistów 5, w terminie 30 dni od dnia otrzymania postanowienia

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 4

1. Zleceniobiorca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.
2. Zleceniobiorca 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 operatu szacunkowego, Zleceniobiorca 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. Zleceniobiorca zobowiązany jest do zawiadomienia uczestników postępowania o terminie ogłędzin nieruchomości.
5. Zleceniobiorca poniesie wszelkie koszty niezbędne do wykonania operatu szacunkowego. Koszty uzyskania niezbędnych materiałów zostały w kalkulowane w cenę podaną w cenniku, ustalającym wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego, rzeczoznawcy majątkowego.
6. Zleceniodawca zobowiązuje się nieodpłatnie udostępnić Zleceniobiorcy wszelkie posiadane dokumenty niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.

§ 5

1. Operat szacunkowy powinien być wykonany zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 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. Zleceniobiorca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu szacunkowego:
 - a) zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny z podaniem nazwy ulicy, powierzchni, obrotu, daty transakcji; na żądanie Zleceniodawcy wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego został sporządzony operat szacunkowy,
 - b) dokumentację fotograficzną. W przypadku, gdy nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu szacunkowego dokumentację fotograficzną wykonaną dla każdej działki. W przypadku, gdy operat szacunkowy 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,
 - c) informacje o sposobie powiadomienia stron o ogłędzinach nieruchomości,
 - d) inne istotne dokumenty wykorzystane przy sporządzaniu operatu szacunkowego.
3. Jeżeli dokumenty stanowiące załączniki do operatu szacunkowego będą mieć postać kopii, Zleceniobiorca będzie zobowiązany do okazania oryginałów dokumentów na żądanie Zleceniodawcy.

§ 6

1. Zleceniodawca dokona formalnej oceny operatu szacunkowego, będącego przedmiotem niniejszej umowy, w ciągu 7 dni od daty przekazania niniejszego operatu.
2. W przypadku ustalenia w toku oceny, o której mowa w ust. 1 że operat szacunkowy został wykonany wadliwie lub nienależycie, osoby upoważnione przez Zleceniodawcę poinformują Zleceniobiorcę 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 Zleceniobiorca przedstawi operat szacunkowy w formie papierowej, ponownie do odbioru.
3. Nieusunięcie przez Zleceniobiorcę 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 Zleceniodawcę oraz wykreślenia Zleceniobiorcy z listy rzeczoznawców majątkowych, biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Starostę Łęborskiego.

§ 7

1. Na podstawie pozytywnej oceny operatu szacunkowego, o której mowa w § 6 ust. 1, zostanie sporządzony protokół odbioru podpisany przez Zleceniobiorcę oraz osoby upoważnione ze strony Zleceniodawcy.
2. Strony ustalają wynagrodzenie za należycie wykonany operat szacunkowy zgodnie z zaakceptowanym przez Zleceniobiorcę cennikiem Starosty Łęborskiego z dnia 05.04.2017 r., stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
3. W sytuacji, o której mowa § 6 ust. 3 wynagrodzenie za operat szacunkowy nie przysługuje.
4. Ceny określone w cenniku są stałe w okresie obowiązywania umowy.
5. Zleceniobiorca za sporządzenie operatu szacunkowego złoży fakturę. Operat szacunkowy zostanie przyjęty do Organu na podstawie protokołu odbioru, o którym mowa niniejszej umowie. Faktura będzie wystawiona i doręczona zgodnie z protokołem odbioru na adres Zleceniodawcy, wskazanego w postanowieniu, o którym mowa w § 2 ust. 2 umowy. Płatności będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Zleceniobiorcę, w terminie do 14 dni od doręczenia do Starostwa Powiatowego w Łęborku prawidłowo wystawionej faktury;
6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku płatnika. Kserokopia protokołu odbioru, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, stanowić będzie załącznik do faktury.
7. Za terminową zapłatę faktury odpowiada podmiot finansujący, o którym mowa w postanowieniu o powołaniu rzeczoznawcy.
8. Zleceniobiorca 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 Zleceniodawcę.
2. Zleceniobiorca zobowiązuje się zapłacić następujące kary z tytułu odstąpienia przez Zleceniodawcę od umowy z przyczyn zależnych od Zleceniobiorcy - w wysokości 5 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego według cennika,
3. Opóźnienia w wykonaniu operatu szacunkowego 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 § 6 ust. 3 umowy, w wysokości 2% wynagrodzenia brutto za daną opinię, określonego według cennika za każdy dzień opóźnienia.
 5. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, niezależnie od roszczeń wymienionych w punkcie § 8 ust. 2, 3 i 4, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu Cywilnego.
 6. Kary umowne, o których mowa w § 8 ust. 2-4 umowy Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Zleceniodawcę. Termin zapłaty kar umownych wynosi 3 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej przez Zleceniobiorcę. Zleceniodawca jest uprawniony do potrącania nałożonej kary umownej z wynagrodzenia Zleceniobiorcy.
 7. W przypadku, gdy Zleceniobiorca będzie wykonywał operat szacunkowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Zleceniodawca może wezwać go do zmiany sposobu wykonania operatu szacunkowego pod rygorem odstąpienia od umowy.
 8. Zleceniobiorca zobowiązuje się na wezwanie Zleceniodawcy, 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.
 9. W przypadku negatywnej oceny operat szacunkowy przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej lub Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Zleceniobiorca zobowiązany jest do zwrotu Zleceniodawcy wynagrodzenia za zakwestionowany przedmiot umowy oraz kosztów poniesionych za ocenę operatu szacunkowego.
 10. W przypadku uchylenia decyzji, przez organ drugiej instancji lub sąd administracyjny, z powodu błędu w operacie szacunkowym lub innej wady lub nieprawidłowości operatu szacunkowego, Zleceniobiorca zobowiązuje się wykonać nowy operat szacunkowy bez dodatkowego wynagrodzenia, w ramach i na warunkach niniejszej umowy.
 11. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Zleceniobiorca zobowiązany jest, bez dodatkowego wynagrodzenia: - brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi, uczestniczyć w rozprawach administracyjnych oraz przed sądami powszechnymi, - udzielać pisemnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych operatów szacunkowych, w terminach wyznaczonych przez Zleceniodawcę.
 12. W razie wystąpienia okoliczności, których nie było można przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zleceniodawca będzie mógł odstąpić od umowy w terminie 30 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
 13. Zleceniodawca, dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji umowy na pisemny uzasadniony wniosek Zleceniobiorcy, o ile konieczność wprowadzenia takiej zmiany jest następstwem szczególnych okoliczności nie leżących po stronie Zleceniobiorcy. Ocena, czy zachodzą szczególne okoliczności oraz określenie okresu, na jaki nastąpi przedłużenie terminu należą wyłącznie do Zleceniodawcy.

§ 9

1. Zleceniobiorca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w okresie trwania przedmiotowej umowy do okazania na żądanie Zleceniodawcy.
2. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Zleceniobiorcy nie będzie możliwe sporządzenie operatu szacunkowego, wówczas Zleceniodawca zwróci Zleceniobiorcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu wykonania operatu szacunkowego, jednak nie więcej

niż 8% wartości netto wynagrodzenia (plus podatek VAT). Na Zleceniobiorcy 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 wynikać z tytułu wykonania niniejszej umowy rozstrzyga rzeczowo właściwy sąd dla siedziby Zleceniodawcy.

§ 12

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. 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 Zleceniobiorcy z listy rzeczoznawców majątkowych – biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Starostwie Powiatowym w Łęborku.

§ 15

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Zleceniobiorcy a dwie dla Zleceniodawcy

Zleceniodawca:

Zleceniobiorca:

