# UMOWA USŁUGI Nr…………. (wzór)

Umowa została zawarta w Urzędzie Gminy Ujazd, dnia **………………….** pomiędzy :

**…………………**

……………………..

……………………..

NIP

reprezentowaną przez:

………………………

zwanym dalej **Zamawiającym**,

a

**…………………**

……………………..

……………………..  
NIP

reprezentowanym przez:

………………………

zwanym dalej „**Wykonawcą"**.

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty **Wykonawcy** w trakcie postępowania o zamówienie publiczne na „Wybór rzeczoznawcy majątkowego do wykonania operatów szacunkowych określających wartość rynkową samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w części wspólnej, zbywanych przez Gminę Ujazd w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w miejscowości Osiedle Niewiadów”

.prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, Strony oświadczają co następuje:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

Przedmiotem Umowy jest „Wybór rzeczoznawcy majątkowego do wykonania operatów szacunkowych określających wartość rynkową samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w części wspólnej, zbywanych przez Gminę Ujazd w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w miejscowości Osiedle Niewiadów”

Wspólny Słownik Zamówień: CPV   
70000000-1 Usługi w zakresie nieruchomości  
70331000-0 Usługi nieruchomości mieszkalnych

**§ 2**

Operaty szacunkowe będą wykonane przez :

Panią / Pana …………………………….. posiadającą (ego) uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nr …………………………………, zamieszkałą (ego)……………………, tel……………………

**§ 3**

1. Przewidywana ilość lokali przeznaczonych do wyceny wynosi **237 szt.**
2. Zamawiający zastrzega, możliwość zmiany ilość lokali przeznaczonych do wyceny (ograniczenia przedmiotu zamówienia). Przedmiotowa zmiana może dotyczyć zmniejszenia liczby wycenianych lokali spowodowana wypowiedzeniem umów najmu lokali osobom które złożyły wniosek o sprzedaż mieszkań z uwagi na nieuregulowania w umownym terminie zaległości finansowych najemcy wobec Gminy. W takim przypadku wykonawca nie może występowac z roszczeniem o wykonanie zamówienia w pełnym zakresie (ilość lokali) wskazanym w SIWZ.

**§ 4**

1. Operaty szacunkowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U z 2004r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
2. Operat szacunkowy powinien zawierać min.

- określenie przedmiotu i zakresu wyceny;

- określenie celu wyceny;

- podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych;

- 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.

1. Zamawiający wymaga aby do każdego operatu szacunkowego dołączone zostały:

- kopia zaświadczenia o samodzielności lokalu

- kopia mapy lokalizacyjnej budynku, w którym znajduje się dany lokal

- protokóły z oględzin nieruchomości zawierający podpisy uczestników   
 wizji.

1. Rzeczoznawca majątkowy wykonujący operaty szacunkowe obowiązany jest do każdorazowego dokonywania oględzin danego lokalu.
2. Zamawiający wymaga wykonania operatów szacunkowych w **dwóch egzemplarzach**.

**§ 5**

1. Wykonawca, na żądanie Zamawiającego, zobowiązany będzie do udzielenia w terminie 10 dni wszelkich niezbędnych informacji i wyjaśnień w sprawie zastosowanych przez niego podejść, metod i technik wyceny.
2. W przypadku wątpliwości dot. prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, Zamawiający może zwrócić się o ocenę operatu do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, winien być sporządzony ponownie przez Wykonawcę na własny koszt. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z badaniem i ponownym sporządzeniem prawidłowego operatu.
3. Ewentualne kwestie sporne dot. opracowywanych operatów szacunkowych mogą być kierowane do rozstrzygnięcia przez działającą w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz.U z 2008r. Nr 11, poz..66), *Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.*
4. Postanowienie ustępu 3 powyżej nie wyłącza możliwości dochodzenia stronom umowy roszczeń na zasadach ogólnych, wynikających w szczególności z Kodeksu cywilnego lub innych ustaw;
5. Wykonawca wyraża zgodę na powielanie operatu szacunkowego i wykorzystywanie jego treści w celu związanym z prawidłowym prowadzeniem postępowania i taka klauzurę umieści każdorazowo w wykonanym operacie.

**TERMINY**

**§ 7**

1. Przedmiot zamówienia realizowany będzie w terminie **31.12.2012.**
2. Realizacja przedmiotu zamówienia następować będzie sukcesywnie na podstawie odrębnych zleceń w zależności od potrzeb Zamawiającego.
3. Termin wykonania zlecenia wynosi **14 dni** od daty otrzymania zlecenia przez Wykonawcę,
4. Za przekazywanie zleceń na wykonanie wyceny na poszczególne lokale mieszkalne upoważniony będzie Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa
5. Odbiór przedmiotu zamówienia będzie następował częściowo po zrealizowaniu każdego zlecenia na podstawie protokółu odbioru częściowego w siedzibie Zamawiającego.
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości (niezgodności z SIWZ) wykonanej usługi, Zamawiający wyznaczy dodatkowy 3 dniowy termin na usunięcie wad.

**WYNAGRODZENIE**

**§ 8.**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy , Wykonawca otrzyma wynagrodzenie zgodnie ze złożoną w postępowaniu o zamówienie publiczne ofertą z dnia ……………………. strony ustalają w wysokości:

Cena brutto za 1 szt operatu szacunkowego w kwocie ………………………….. PLN brutto (słownie:……………………………………………………………………………………………………………………)

w tym **:**   
podatek VAT w wysokości ……………%, w kwocie ……….PLN

Słownie:………………………………………………………………………………………………………………………

1. ***cena ryczałtowa za realizację 1szt operatu szacunkowego*** obejmuje wycenę jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w części wspólnej -wykonanego w dwóch egzemplarzach
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktur częściowych po otrzymaniu prawidłowo wystawionej faktury VAT
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 płatne będzie w terminie 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT. na adres :  **Gmina Ujazd, Pl. Kościuszki 6, 97-225 Ujazd, NIP 773-22-22-057**
4. Strony postanawiają, iż zapłata następuje w dniu obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Podstawą do wystawienia faktur częściowych są protokoły odbioru częściowego dla poszczególnych części zamówienia wykonanych w terminie ustalonym w § 7. Wartość wykonanych prac zostanie określona na podstawie ilości prawidłowo sporządzonych operatów szacunkowych potwierdzonych przez Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa.
6. Zamawiający wypłaci wykonawcy wynagrodzenie tylko za zlecone i faktycznie wykonane operaty odebrane na zasadach określonych w §7 ust. 5 niniejszej umowy. Wartość wynagrodzenia za każde zlecenie będzie stanowiła iloczyn wykonanych i odebranych operatów oraz cenę jednostkową określoną w ust. 1 niniejszego paragrafu umowy.
7. Wykonawca stwierdza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z warunkami lokalizacyjno – terenowymi i uwzględnił je w wynagrodzeniu.

**KARY UMOWNE**

**§ 9.**

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1. za zwłokę w wykonaniu zlecenia względem terminu określonego w   
   § 7 ust 3
2. za zwłokę w usunięciu wad operatów objętych zleceniem względem terminu określonego w §7 ust. 6

w wysokości - 0,1% iloczynu wartości wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 8 ust 1 oraz ilości zleconych operatów, za każdy dzień zwłoki po upływie ww. terminu umownego wykonania zlecenia lub usunięcia wad, przy czym w przypadku przekroczenia terminu o więcej niż 10 dni, kara będzie liczona w podwójnej wysokości. Kary za zwłokę przysługujące na podstawie pkt. 1 i 2 nie sumują się.

1. za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości - wartości 20 sztuk operatów szacunkowych według wynagrodzenia umownego określonego w § 8 ust 1.

**§ 10.**

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od wykonania zlecenia z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający w wysokości -wartości 20 sztuk operatów szacunkowych według wynagrodzenia umownego określonego w § 8 ust 1.
2. Wykonawcy nie przysługują wobec Zamawiającego roszczenia odszkodowawcze z tytułu wykonania mniejszej ilości wycen niż określone w Siwz.

**ZMIANA I ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

**§ 11.**

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron, na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Przewiduje się możliwość dokonania zmian w umowie na warunkach określonych poniżej. Wystąpienie którejkolwiek z poniższych okoliczności nie stanowi zobowiązania Stron do wprowadzenia zmiany.

3. Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian w zakresie zmiany terminów płatności wynikające z wszelkich zmian wprowadzanych do umowy, a także zmiany samoistne, o ile nie spowodują konieczności zapłaty odsetek lub wynagrodzenia w większej kwocie wykonawcy.

4. Ponadto zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian w przypadku:

1. wystąpienia siły wyższej, co uniemożliwia wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z SIWZ,
2. zmiany obowiązującej stawki VAT; Jeśli zmiana stawki VAT będzie powodować zwiększenie kosztów wykonania umowy po stronie Wykonawcy, Zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia wynagrodzenia do kwoty równej 80% różnicy w kwocie podatku zapłaconego przez wykonawcę.
3. Zmiany osób o których mowa w §2 niniejszej umowy pod warunkiem, że osoba/osoby zaproponowane na ich miejsce będą posiadały kwalifikacje i doświadczenie spełniające warunki udziału w postępowaniu określone w SIWZ.

5. Nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu art. 144 ustawy Prawo zamówień   
 publicznych w szczególności:

1. zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy,
2. zmiany danych teleadresowych, zmiany osób wskazanych do kontaktów miedzy Stronami;
3. zmiany pozostałych postanowień Umowy nie stanowiące treści oferty Wykonawcy.

**§ 12**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy na zasadach określonych w art. 145 ustawy Pzp.

2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

4. Postanowienia ustępów powyższych nie uchybiają możliwości odstąpienia przez Strony od umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 13**

Sądem wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej Umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umowa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 15**

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egzemplarze dla zamawiającego, jeden dla Przewoźnika.

**§ 16**

Integralną część umowy stanowią:

1. Oferta Wykonawcy
2. Specyfikacja Istotnych Warunków zamówienia

Wykonawca: Zamawiający: