

**U M O W A**

**Projekt**

Znak: IM.272.1.25.2018

W dniu ..... 2018 roku między **SKARBEM PAŃSTWA** reprezentowanym przez **Starostę Koneckiego - Pana Bogdana Sobonia** wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, zwanym w dalszej treści „ZAMAWIAJĄCYM”, a firmą ....., zwaną w dalszej części „WYKONAWCĄ”, została zawarta umowa o następującej treści:

**§1**

ZAMAWIAJĄCY zamawia, a WYKONAWCA zobowiązuje się do wykonania 8 operatów szacunkowych w przedmiocie:

1. **ZADANIE 1** - sporządzenie operatu szacunkowego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr: 411/1, 411/2 obr. Sielpia Wielka gm. Końskie objęte księgą wieczystą Nr KI1K/00024198/4 dla dwóch celów: dokonania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie art. 77 i art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) .
2. **ZADANIE 2** - sporządzenie operatu szacunkowego niezbędnego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kielce i podlegającej zwrotowi na rzecz dotychczasowych właścicieli oraz ustalenia wysokości zwracanego odszkodowania po waloryzacji - w celu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm). Opinię należy sporządzić do nieruchomości położonych w Kielcach obręb 0007 oznaczonych jako działki Nr 2010/37 o pow. 0,0292 ha, Nr 2010/38 o pow. 0,0045 ha i Nr 1857/4 o pow. 0,0050 ha dla których w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzone są księgi wieczyste Nr: KI1L/00089811/2 i KI1L/00040629/4.
3. **ZADANIE 3** - sporządzenie operatu szacunkowego w celu określenia wartości prawa użytkowania wieczystego Skarbu Państwa do sprzedaży tego prawa na podstawie art. 23. ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm) tj. do nieruchomości położonej w Rogowie gm. Końskie oznaczonej jako działka Nr 958 pow. 1,1665 ha. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KI1K/0001394836/5.
4. **ZADANIE 4** – sporządzenie czterech operatów szacunkowych w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Gminy Końskie prawa własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 z późn. zm) dla nieruchomości położonych w:
  - obr. 36 Rogów, gm. Końskie oznaczonej w rejestrze gruntów jako działki: Nr 524 o pow. 0,0158 ha i Nr 528 o pow. 0.0591 ha na podstawie decyzji Starosty

Koneckiego znak BP.JJ.7351/ZRID-7/10 z dnia 30.09.2010 r., objętej księgą wieczystą Nr KI1K/00031719/5,

- w obr. 03 m. Końskie oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka Nr 1274/2 o pow. 0,0423 ha na podstawie decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.6740.4.5.2017.IC z dnia 18.01.2018 r., objętej księgą wieczystą Nr KI1K/00002338/8,
- w obr. 03 m. Końskie oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka Nr 1277/2 o pow. 0,0280 ha na podstawie decyzji Starosty Koneckiego znak BP.6740.4.5.2017.IC z dnia 18.01.2018 r., objętej księgą wieczystą Nr KI1K/00003832/8,
- w obr. 18 Kornica, gm. Końskie oznaczonej przed scaleniem w jako działka Nr 200/1 o pow. 0,0275 ha na podstawie decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.JJ.7351/zrid-9/10 z dnia 28.10.2010 i decyzji Wojewody Świętokrzyskiego Znak:IG.III.7047/1-11/10 z dnia 15.12.2010 r., objętej księgą wieczystą Nr KI1K/00002338/8 .

5. **ZADANIE 5** - sporządzenie operatu szacunkowego w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży na podstawie art. 23. ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm), stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Stąporkowie obręb 0001 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 610 o pow. 0,0672 ha dla której Sąd Rejonowy w Końskich prowadzi księgę wieczystą nr KI1K/00017387/4.

## §2

1. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z:
  - a) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
  - b) ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 z późn. zm.)
  - c) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.),
  - d) standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. WYKONAWCA zobowiązany jest do skompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do analizy stanu prawnego nieruchomości i wykonania operatów szacunkowych stanowiących przedmiot umowy.
3. WYKONAWCA jest zobowiązany dołączyć do operatów szacunkowych, kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
4. WYKONAWCA zobowiązany jest dołączyć do operatów szacunkowych istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu, tj.:
  - a) wypis z rejestru gruntów,
  - b) odpis księgi wieczystej,
  - c) mapę z zaznaczeniem wycenianej nieruchomości,
  - d) protokół z oględzin nieruchomości,
  - e) dokumentację fotograficzną (co najmniej 3 zdjęcia z datą ich wykonania),



- f) zestawienie transakcji nieruchomości przyjętych do porównania z podaniem nazwy miejscowości, obrębu, ulicy, powierzchni, daty transakcji,
  - g) inne dokumenty wykorzystywane przy sporządzaniu wyceny.
5. Wszelkie materiały otrzymane przez WYKONAWCĘ w ramach wykonania przedmiotu niniejszej umowy nie mogą być powielane, a po zakończeniu prac muszą zostać zwrócone ZAMAWIAJĄCEMU, najpóźniej w dniu przekazania operatu szacunkowego.
  6. WYKONAWCA wyraża zgodę na wydanie stronom postępowań administracyjnych, w których sporządzony operat szacunkowy stanowi materiał dowodowy, ich kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem.
  7. W zakresie sporządzonego operatu szacunkowego WYKONAWCA zobowiązany jest bez dodatkowego wynagrodzenia do udziału w rozprawach administracyjnych, do udzielania wyjaśnień w toku prowadzonych postępowań administracyjnych, a także do udziału w postępowaniach przed organem odwoławczym bądź sporządzania odpowiednich opinii, celem wykorzystania ich przez ZAMAWIAJĄCEGO w postępowaniach odwoławczych.
  8. WYKONAWCA oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie, wymagane uprawnienia oraz potencjał niezbędny do wykonania przedmiotu umowy.

### § 3

1. Ustala się termin wykonania przedmiotu umowy **do dnia 22 czerwca 2018 r.**
2. Termin, o którym mowa w ust. 1, jest ostatecznym terminem wykonania niniejszego zlecenia tj. 8 operatów szacunkowych, który powinien uwzględniać 7-dniowy (dni robocze) termin na dokonanie kontroli operatów szacunkowych przez ZAMAWIAJĄCEGO. ZAMAWIAJĄCY podejmie kontrolę w dniu złożenia przez WYKONAWCĘ operatów w Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatowego w Końskich.
3. Protokołem końcowym odbioru przedmiotu zamówienia jest ostatni protokół podpisany przez Strony, do którego ZAMAWIAJĄCY nie wniesie uwag w przedmiocie wykonanych prac.

### § 4

1. Po wykonaniu przedmiotu zamówienia WYKONAWCA składa w Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatowego w Końskich, ul. Stanisława Staszica 2, pokój nr 1, sporządzone operaty szacunkowe.
2. Jeżeli operaty szacunkowe dostarczone przez WYKONAWCĘ zawierają wady lub inne nieprawidłowości wskazane przez ZAMAWIAJĄCEGO, WYKONAWCA dokona poprawek lub uzupełnień w terminie 5 dni roboczych od dnia powiadomienia go o tych wadach lub nieprawidłowościach przez ZAMAWIAJĄCEGO.
3. Jeżeli wady operatów szacunkowych dostarczonych przez WYKONAWCĘ nie zostaną ujawnione w chwili ich odbioru przez ZAMAWIAJĄCEGO, to w ramach rękojmi WYKONAWCA zobowiązany jest, na wezwanie ZAMAWIAJĄCEGO i w terminie przez niego wyznaczonym, do usunięcia nieodpłatnie wad w opracowaniu.
4. W przypadku konieczności potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych po okresie 12 miesięcy od daty ich wykonania, WYKONAWCA zobowiązuje się do umieszczenia w nich stosownej klauzuli. Potwierdzenie aktualności operatów szacunkowych nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania zlecenia, bez dodatkowego wynagrodzenia.

### § 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy WYKONAWCA otrzyma wynagrodzenie brutto w wysokości: ..... zł (słownie złotych: ..... 00/100) w tym:  
wynagrodzenie netto: ..... zł  
podatek VAT: ..... zł



2. WYKONAWCA wystawi fakturę/rachunek po wykonaniu operatów szacunkowych na podstawie podpisanego przez Strony końcowego protokołu odbioru przedmiotu umowy, o którym mowa w §3 ust. 3 umowy. Fakturę/rachunek należy dostarczyć w terminie 7 dni do siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.
3. Ceny określone w umowie są niezienne przez cały okres jej obowiązywania.
4. Zapłata za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi po wykonaniu zadań, w formie bezgotówkowej, na wskazany przez WYKONAWCĘ rachunek bankowy w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury/rachunku wraz z podpisanym przez obie Strony końcowym protokołem odbioru. Datą zapłaty jest dzień obciążenia rachunku ZAMAWIAJĄCEGO.
5. Fakturę WYKONAWCA wystawi w następujący sposób: Nabywca - Powiat Konecki, ul. Stanisława Staszica 2, 26-200 Końskie, NIP 658-19-55-636, Odbiorca – Starostwo Powiatowe w Końskich, ul. Stanisława Staszica 2, 26-200 Końskie.

## §6

Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych:

1. WYKONAWCA zobowiązany jest zapłacić ZAMAWIAJĄCEMU następujące kary umowne:
  - a) za przekroczenie terminu wykonania przedmiotu umowy wskazanego w §3 ust. 1 w wysokości 1% naliczonej od wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, należnej za każdy dzień zwłoki,
  - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §5 ust. 1.
2. ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY kary umowne:
  - a) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada ZAMAWIAJĄCY-20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §5 ust.1,
  - b) za zwłokę w uregulowaniu należności wynikających z faktury/rachunku-odsetki w wysokości ustawowej.
3. W przypadku wystąpienia kar umownych należnych ZAMAWIAJĄCEMU, o których mowa w ust.1 pkt a umowy, ZAMAWIAJĄCY wystawi notę i wezwie WYKONAWCĘ do uregulowania należnych mu kar w terminie wskazanym w notce. W przypadku nieuregulowania kar przez WYKONAWCĘ w ustalonym terminie, bądź złożenia przez niego stosownego oświadczenia, ZAMAWIAJĄCY potrąci je z faktury/rachunku wystawionej przez WYKONAWCĘ.
4. Jeżeli opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy będzie większe niż 30 dni, ZAMAWIAJĄCY odstąpi od umowy i naliczy karę umowną w wysokości 40% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1. Kary z ust. 1 nie mają wówczas zastosowania.

## §7

Strony uzgadniają, że zamówienie objęte umową nie może stanowić przedmiotu cesji w rozumieniu art. 509 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*

## §8

WYKONAWCA w zakresie objętym niniejszą umową zobowiązuje się do przestrzegania postanowień ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. *o ochronie danych osobowych* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).

## **§9**

1. Ustala się, że prace będące przedmiotem niniejszej umowy objęte będą 2 – letnią rękojmią.
2. W okresie rękojmi WYKONAWCA zobowiązany jest do usunięcia zauważonych i zgłoszonych przez ZAMAWIAJĄCEGO wad i usterek na własny koszt w terminie realnie najkrótszym, lecz nie później niż 14 dni od daty doręczenia WYKONAWCY protokołu usterek. Zakres do wykonania stwierdzonych wad i usterek zostanie każdorazowo określony w protokole usterek.
3. W przypadku, gdy WYKONAWCA nie wywiąże się ze zobowiązań określonych w ust. 2, ZAMAWIAJĄCY zleci usunięcie wad i usterek osobie trzeciej obciążając kosztami WYKONAWCĘ.
4. W przypadku negatywnej weryfikacji operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo do zwrotu poniesionych kosztów za wykonanie operatu.

## **§10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*.

## **§11**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§12**

Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.

## **§13**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla ZAMAWIAJĄCEGO, jeden dla WYKONAWCY.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**