

UMOWA Nr RGG – 341/2/2009

zawarta w dniu stycznia 2009 r.

pomiędzy Miastem Ełk z siedzibą w Ełku przy ul. Piłsudskiego 4, reprezentowanym przez: **Prezydenta Miasta Ełku Tomasza Andrukiewicza**, zwanym w dalszej treści umowy "Zamawiającym", a z siedzibą o numerze NIP i numerze Regon zwaną w dalszej treści umowy "Wykonawcą", reprezentowaną przez , uprawnionym do wykonania niniejszej umowy na podstawie wygranego przetargu nieograniczonego w postępowaniu o zamówienie publiczne na podstawie art. 70¹ ustawy kodeks cywilny o następującej treści:

Rozdział 1.

Przedmiot i terminy wykonania umowy.

1. Przedmiotem zamówienia jest:

Pozycja pierwsza

Oznaczanie przedmiotu odrębnej własności lokali komunalnych w oparciu o posiadaną przez Zleceniodawcę dokumentację techniczną budynków oraz wykonywanie operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości lokalowych i garaży na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Ełk, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. Nr 261 poz. 2603 z 2004r. z późn. zm.) oraz przepisów szczególnych.

Zakres przedmiotowy: nieruchomości lokalowe w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, celem sprzedaży w trybie przetargu bądź bezprzetargowo na rzecz najemców, oraz garaże jako nieruchomości lokalowe lub gruntowe.

W przypadku niesamodzielności lokalu Wykonawca dokonana oznaczenia lokalu, niezbędnego do wydania przez organ budownictwa odmowy stwierdzenia jego samodzielności

Pozycja druga

a) Wykonywanie operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości gruntowych na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Ełk, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm) oraz przepisów szczególnych.

Zakres przedmiotowy: nieruchomości gruntowe niezabudowane za każdą pierwszą wycenianą nieruchomość objętą jednym zleceniem (w ujęciu wieczysto-księgowym lub do odrębnego zbycia) celem obrotu, o którym mowa w art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustalenia opłaty planistycznej po zbyciu nieruchomości, sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu (współużytkownikom wieczystym) lub przekształcenia prawa użytkowania (współużytkowania) wieczystego w prawo własności (współwłasności), a także za każdą pierwszą wycenianą nieruchomość objętą jednym zleceniem do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu dokonanego podziału geodezyjnego, wybudowania infrastruktury technicznej, budowy lub modernizacji drogi, bez uwzględniania części składowych oraz za każdą pierwszą wycenianą nieruchomość objętą jednym zleceniem do celów aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

b) Wykonywanie operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości gruntowych na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Ełk, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm) oraz przepisów szczególnych.

Zakres przedmiotowy: nieruchomości gruntowe niezabudowane za każdą następną wycenianą nieruchomość (w ujęciu wieczysto-księgowym lub do odrębnego zbycia),

powyżej pierwszej, objętą jednym zleceniem celem obrotu, o którym mowa w art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, za każdą następną wycenianą nieruchomość, powyżej pierwszej, objętą jednym zleceniem celem ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu dokonanego podziału geodezyjnego, wybudowania infrastruktury technicznej, budowy lub modernizacji drogi, bez uwzględniania części składowych, a także za każdą następną wycenianą nieruchomość, powyżej pierwszej, objętą jednym zleceniem celem aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

2. Szczegółowy zakres i termin wykonania poszczególnych prac związanych z wyceną nieruchomości będą określone w załącznikach do niniejszej umowy.
3. Termin wykonania operatu strony określają na 14 dni od daty otrzymania przez Wykonawcę załącznika do umowy o ile Zamawiający nie ustali dłuższego terminu. Odbiór operatu szacunkowego nastąpi w formie pisemnej w terminie 3 dni od daty przekazania
4. Termin wykonania umowy – od daty podpisania umowy do 31.12.2009 r.

Rozdział 2.

Wynagrodzenie za przedmiot umowy.

1. Za wykonanie przedmiotu umowy należna jest zapłata łącznie z należnym podatkiem VAT, przy zastosowaniu następujących cen jednostkowych:

Pozycja pierwsza

Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie przedmiotu umowy, łącznie z należnym podatkiem VAT stanowi:zł słownie:

Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie oznaczenia lokalu w przypadku jego niesamodzielności stanowi 20% wynagrodzenia jednostkowego za wykonanie przedmiotu umowy.

Pozycja druga

- a) Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie przedmiotu umowy, łącznie z należnym podatkiem VAT stanowi:zł słownie:
- b) Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie przedmiotu umowy, łącznie z należnym podatkiem VAT stanowi:zł słownie:
2. Jednostką określającą należność za wykonanie zamówienia jest nieruchomość lokalowa lub gruntowa w ujęciu wieczysto-księgowym: do odrębnego zbycia, aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, a w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości celem ustalenia opłat, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynagrodzenie liczone jest w następujący sposób:
 - a) opłata planistyczna – wg ilości działek po zmianie planu,
 - b) opłata za przekształcenie prawa użytkowania (współużytkowania) wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego – wg ilości działek po przekształceniu lub sprzedaży, niezależnie od stanu prawnego tj. nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub współwłasności.
 - c) opłata adiacencka – wg ilości działek po podziale bądź inwestycji,
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 14 dni od daty odbioru operatu, na podstawie przedłożonej faktury
4. Kary z tytułu nieterminowego wykonania zamówienia, określonego załącznikiem do umowy wynoszą 2,5% kwoty zamówienia za każdy dzień zwłoki i zostaną potrącone z faktury.

Rozdział 3.

Obowiązki stron.

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości określonych niniejszą umową zgodnie z wymogami Zamawiającego, z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością

właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia w terminie od daty podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2009 roku.
3. Wszelkie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a stanem prawnym nieruchomości, stwierdzone podczas oględzin nieruchomości, Wykonawca niezwłocznie zgłosi do Zamawiającego celem ich usunięcia. Dotyczy to w szczególności przypadków: obiektów i urządzeń znajdujących się na wycenianej nieruchomości gruntowej lub przy granicy na działkach do niej przyległych, które nie są zainwentaryzowane na podkładach mapowych pobranych ze Starostwa Powiatowego, bądź stanu nieruchomości lokalowych odbiegającego od pokazanego na rzucie kondygnacyjnym udostępnionym przez Zleceniodawcę
4. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca usunie wszelkie wady w przedmiocie zamówienia stwierdzone w okresie rękojmi, w uzgodnionych dwustronnie terminach.
5. Okres rękojmi, o której mowa w ust. 3 wynosi 12 miesięcy.
6. Koszty związane z uzyskaniem wszelkich danych o nieruchomościach przy szacowaniu nieruchomości a w szczególności danych z operatu ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Ełku obciążają Wykonawcę.
7. Wykonawca zobowiązuje się złożyć sporządzone operaty szacunkowe do Zamawiającego w 2 egzemplarzach.
8. Operaty szacunkowe winny określić wartości nakładów:
 - a) zgłoszonych przez najemcę nieruchomości lokalowych, poniesionych na podniesienie standardu lokalu z uwzględnieniem terminu poniesienia nakładów, stopnia zużycia rzeczy wykonanych,
 - b) poniesionych na adaptację strychu na cele mieszkaniowe,
 - c) poniesionych w postępowaniu o ustalenie opłaty planistycznej i adiacenckiej, wg właściwych przepisów.
9. Wykonawca przed sporządzaniem operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej dokona oznaczenia lokalu niezbędnego do wystąpienia o stwierdzenie jego samodzielności. W przypadku niesamodzielności lokalu Wykonawca dokona oznaczenia niezbędnego do odmowy stwierdzenia samodzielności lokalu.
10. Rzeczoznawca majątkowy podlega odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
11. Zamawiający udostępni do procesu szacowania nieruchomości posiadaną dokumentację inwentaryzacji budynków komunalnych oraz wgląd do mapy ewidencyjnej i zasadniczej miasta Ełk.
12. Strony ustalają wysokość odsetek za zwłokę w zapłacie faktury w wysokości ustawowo obowiązującej w dacie płatności faktury, płatne na żądanie Wykonawcy.
13. W przypadku nie odebrania operatu szacunkowego z powodu jego niewłaściwego wykonania, Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania lub odmowy zapłaty stosownej części wynagrodzenia.

Rozdział 4.

Zmiana, przerwanie, odstąpienie od umowy, kary umowne.

1. Jeżeli Zamawiający zmieni dane, na podstawie których Wykonawca realizuje prace będące przedmiotem umowy i wpłynie to na zakres tych prac, Wykonawca ma prawo domagać się od Zamawiającego stosownej zmiany ustalonego terminu wykonania prac.
2. Okoliczności wskazane w pkt. 1 wymagają sporządzenia stosownego protokołu.
3. Obie strony umowy mogą żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

4. W przypadku przerwania prac na żądanie Zamawiającego z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający lub w razie rozwiązania umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, wysokość wynagrodzenia za wykonane prace zostanie ustalona na podstawie dwustronnego protokołu zaawansowania prac.
5. Jeżeli Zamawiający nie zgłosi się w umówionym terminie do sporządzenia protokołu, o którym mowa w rozdz. 4 pkt 2 i 4 Wykonawca sporządzi protokół jednostronnie.
6. Protokół, o którym mowa w rozdz. 4 pkt 5 będzie podstawą do naliczenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
7. W przypadku odstąpienia od umowy w całości lub w części przez jedną ze stron, z przyczyn nie wynikających z naruszenia warunków tej umowy, strona winna odstąpieniu zapłaci drugiej stronie karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania tej umowy z 1 miesięcznym wypowiedzeniem w przypadku stwierdzenia braku rzetelności i staranności Wykonawcy w kolejnych 2 miesiącach jej realizacji.
9. Kary umowne nie wyłączają odpowiedzialności Wykonawcy na zasadach ogólnych.

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe.

1. Z ramienia Wykonawcy za wykonanie umowy odpowiedzialny jest rzeczoznawca majątkowy **upr. zawodowe nr**
2. Zamawiającego w kontaktach z Wykonawcą reprezentuje **Sławomir Chilicki – Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta w Elku.**
3. Nadzór nad prawidłowym wykonaniem przedmiotu umowy sprawować będą ze strony Zamawiającego odpowiednio do zakresu obowiązków:
Anna Hanusko – podinspektor Referatu Gospodarki Gruntami
Ewa Galińska – podinspektor Referatu Gospodarki Gruntami
Dorota Łuczaj – podinspektor Referatu Gospodarki Gruntami
Paweł Górski – samodzielny referent Referatu Gospodarki Gruntami
Sylwia Prądyńska – inspektor Referatu Gospodarki Gruntami
Do odbioru przedmiotu umowy upoważnieni są:
Sławomir Chilicki – Naczelnik Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami
Tomasz Szymański – Kierownik Referatu Gospodarki Gruntami
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
5. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
6. Spory mogące zaistnieć przy wykonywaniu umowy rozstrzygnie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy egzemplarze otrzymuje Zamawiający i jeden egzemplarz Wykonawca.

Z a m a w i a j ą c y :

W y k o n a w c a :

Załączniki do umowy:

1. wzór zlecenia na nieruchomości lokalową
2. wzór zlecenia na nieruchomości gruntową

ZALĄCZNIK NR

do umowy nr R.GG. – 341/2/2009 z dnia stycznia 2009 r.

Przedmiot zamówienia –

Łączny termin wykonania wyceny – 14 dni.

Zamawiający:

Wykonawca:

.....

I Oznaczenie odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego:

1. Data otrzymania załącznika przez Wykonawcę –
2. Data przekazania oznaczenia odrębnej własności lokalu zamawiającemu –, zgodnie z którym lokal spełnia/nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego.

II Sporządzenie operatu szacunkowego w/w lokalu mieszkalnego.

1. Data otrzymania załącznika przez wykonawcę -
2. Data przekazania operatu zamawiającemu -

**Protokół odbioru
operatu szacunkowego**

1. Operat szacunkowy został wykonany /nie został wykonany zgodnie z umową, a w szczególności z postanowieniem rozdziału 3.
2. Przyczyny nie odebrania operatu
3. Zwrócono Wykonawcy do poprawy w dniu
4. Data odbioru operatu szacunkowego
5. Wynagrodzenie zł (słownie:).
6. Kary z tytułu nieterminowego wykonania umowy wynoszą zł (słownie:.....) i zostaną potrącone z faktury.
Kary stanowią % wynagrodzenia (za każdy dzień zwłoki 2,5%).
7. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy lokal nie spełnia warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego wynagrodzenie zgodnie z umową stanowi 20% wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia, tj. zł (słownie:.....)

.....**Osoba upoważniona do odbioru:**

Wykonawca:

.....

ZAŁĄCZNIK NR

do umowy nr RGG – 341/2//2009 z dnia stycznia 2009 r.

- 1. Przedmiot zamówienia –**
- 2. Data otrzymania załącznika przez Wykonawcę –**
- 3. Umowny termin wykonania operatu –**

Zamawiający:

Wykonawca:

.....

Protokół odbioru operatu szacunkowego

1. Data przekazania zamawiającemu
2. Operat szacunkowy został wykonany /nie został wykonany/ zgodnie z umową, a w szczególności z postanowieniem rozdziału 3.
3. Przyczyny nie odebrania operatu
-
-
4. Zwrócono Wykonawcy do poprawy w dniu
5. Data odbioru operatu szacunkowego
6. Wynagrodzenie wynosizł (słownie:
7. Kary z tytułu nieterminowego wykonania umowy wynoszą zł (słownie:.....) i zostaną potrącone z faktury.
Kary stanowią % wynagrodzenia (za każdy dzień zwłoki 2,5%).

Osoba upoważniona do odbioru:

Wykonawca:

.....
.....