

UMOWA Nr RGN – 341/2/2010

zawarta w dniu 2010 r.

1. Miastem Elk z siedzibą w Elku przy ul. Piłsudskiego 4, reprezentowanym przez **Prezydenta Miasta Elku Tomasza Andrukiewicza**, zwanym w dalszej treści umowy "Zamawiającym", przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Jarosława Wróbla, a
2. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą o numerze NIP i numerze Regon wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez pod nr ..., zwanym w dalszej treści umowy "Wykonawcą", uprawnionym do wykonania niniejszej umowy o następującej treści:

Rozdział 1.

Przedmiot i terminy wykonania umowy.

Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Elk tj.

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 (jako nieruchomości lokalowych lub gruntowych) na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Elk, 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.

Pozycja druga - Wykonywanie operatów szacunkowych określających wartości praw do nieruchomości gruntowych niezabudowanych na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Elk, 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:

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

b) za każdą następną wycenianą nieruchomość w ujęciu wieczysto-księgowym powyżej pierwszej, o której mowa w pkt 2 a), objętą jednym zleceniem oraz za każdą następną wycenianą działkę powyżej pierwszej, o której mowa w pkt 2 a), wchodzącą w skład jednej nieruchomości, celem obrotu, o którym mowa w art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a także za każdą następną wycenianą

nieruchomość w ujęciu wieczysto-księgowym, powyżej pierwszej, o której mowa w pkt 2 a), objętą jednym zleceniem do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, budowy lub modernizacji drogi, za każdą następną wycenianą działkę wchodzącą w skład jednej nieruchomości, powyżej pierwszej, o której mowa w pkt 2 a), objętą jednym zleceniem do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu dokonanego podziału geodezyjnego, oraz za każdą następną wycenianą nieruchomość w ujęciu wieczysto-księgowym, powyżej pierwszej, o której mowa w pkt 2 a),, powyżej pierwszej, objętą jednym zleceniem celem aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

1. Szczegółowy zakres i termin wykonania poszczególnych prac związanych z wyceną nieruchomości będą określone w załącznikach do niniejszej umowy.
2. 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 roboczych od daty przekazania.
3. Termin wykonania umowy – od daty podpisania umowy do 31.12.2011 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: słownie:
- b) Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie przedmiotu umowy, łącznie z należnym podatkiem VAT stanowi: słownie:

2. Jednostką określającą należność za wykonanie zamówienia jest nieruchomość lokalowa lub gruntowa celem obrotu, 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.

5. Przewidywane łączne wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy wyniesie 150.060,00 zł brutto (123 000 zł netto + podatek VAT 22%) w tym w 2010 r. wyniesie 47.580 zł brutto (39.000 zł netto + podatek VAT 22%), a w 2011 r. wyniesie 102.480 zł brutto (84.000 zł netto + podatek VAT 22%).

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 2011 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. 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.

4. 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.
5. Protokół, o którym mowa w rozdz. 4 pkt 5 będzie podstawą do naliczenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
6. 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.
7. 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.
8. 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 Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami 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 Nieruchomościami
Ewa Galińska – podinspektor Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Dorota Łuczaj – podinspektor Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Paweł Górski – samodzielny referent Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Sylvia Prądyńska – inspektor Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Do odbioru przedmiotu umowy upoważnieni są:
Sławomir Chilicki – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Tomasz Szymański – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami
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 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu otrzymuje Zamawiający i 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 nieruchomość lokalową
2. wzór zlecenia na nieruchomość gruntową

ZAŁĄCZNIK NR 1

do umowy nr RGN. – 341/1/2010 z dnia 2010 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 ponownego przekazania operatu zamawiającemu -
5. Data odbioru operatu szacunkowego
6. Wynagrodzenie zł (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%).
8. 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 2

do umowy nr RGN. – 341/1/2010 z dnia 2010 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 ponownego przekazania operatu zamawiającemu -

6. Data odbioru operatu szacunkowego

7. Wynagrodzenie wynosi**zł** (słownie:

8. 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:

.....

.....

