

U M O W A

zawarta w dniu ... grudnia 2018 r.

pomiędzy Gminą Miastem Ełk z siedzibą 19-300 Ełk ul. Piłsudskiego 4, reprezentowaną przez **Zastępcę Prezydenta Miasta Ełku Artura Urbańskiego** przy **kontrasygnacie Skarbnika Miasta Jarosława Wróbla** zwaną w dalszej treści umowy "Zamawiającym", odbiorca/płatnik – Urząd Miasta Ełk, ul. Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk, a prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą numerze NIP i numerze Regon, 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 Ełk 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 lokali spółdzielczych, nieruchomości lokalowych i garaży (jako nieruchomości lokalowych lub gruntowych) na potrzeby gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Miasta Ełk, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów szczególnych. Zakres przedmiotowy: spółdzielcze prawa do lokali, 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 Ełk, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów szczególnych:

a) za każdą pierwszą wycenianą nieruchomość w ujęciu wieczysto-księgowym objętą jednym zleceniem 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), przekształcenia prawa użytkowania (współużytkowania) wieczystego w prawo własności (współwłasności), ustalenia wysokości dopłaty do wysokości wartości rynkowej w przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis, a także 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.

b) za każdą następną wycenianą nieruchomość w ujęciu wieczysto-księgowym powyżej pierwszej, o której mowa w pozycji drugiej pkt a), objętą jednym zleceniem oraz za każdą następną wycenianą działkę powyżej pierwszej, o której mowa w pozycji drugiej pkt 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 pozycji drugiej pkt 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 pozycji drugiej pkt a), objętą jednym zleceniem do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu dokonanego podziału geodezyjnego.

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 **31.12.2019 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 stanowi: **zł słownie:**
..... *złotych*

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 stanowi: **zł słownie:** *złotych*
 - b) Wynagrodzenie jednostkowe za wykonanie przedmiotu umowy stanowi: **zł słownie:** *złotych*
2. Jednostką określającą należność za wykonanie zamówienia jest nieruchomość lokalowa lub gruntowa celem obrotu lub 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: iloczyn dwukrotności ceny jednostkowej z rozdziału 1 pozycji 2a) oraz ilości zbywanych nieruchomości po zmianie planu,
 - b) opłata za przekształcenie prawa użytkowania (współużytkowania) wieczystego w prawo własności lub sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego – wg ilości nieruchomości 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 ilości nieruchomości po 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 zł brutto tj. zł + VAT.

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 2019 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 rękoi, w uzgodnionych dwustronnie terminach.
 5. Okres rękoi, 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 i oprawione operaty szacunkowe, do Zamawiającego w 2 egzemplarzach.
 8. Operaty szacunkowe winny zawierać określenie wartości nakładów 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. Przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego podlega odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy. Kopia umowy/umów na cały okres obowiązywania umowy zostanie dołączona do niniejszej umowy w myśl art. 175 ust. 4 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 11. Zamawiający udostępni do procesu szacowania nieruchomości posiadaną dokumentację inwentaryzacji budynków komunalnych oraz wgląd do rejestru nieruchomości, 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. Przerwę w wykonywaniu umowy spowodowaną urlopem wypoczynkowym Wykonawca zgłosi Zamawiającemu z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Okres urlopu nie wlicza się do terminu wykonania poszczególnych zleceń w ramach realizacji umowy. Przerwy wynikłe ze zdarzeń losowych będą zgłaszane Zamawiającemu niezwłocznie.
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, z możliwością skrócenia okresu za zgodą obu stron, w przypadku

stwierdzenia braku rzetelności i staranności Wykonawcy w kolejnych 2 miesiącach jej realizacji.

9. W przypadku zwłoki w sporządzaniu przedmiotu zamówienia, naliczone zostaną kary umowne w wysokości 2,5% dziennie wartości zlecenia, począwszy od pierwszego dnia po dokonaniu całkowitego potrącenia z faktury, do maksymalnej wysokości odpowiadającej wartości przedmiotu zlecenia.
10. Kary umowne nie wyłączają odpowiedzialności Wykonawcy na zasadach ogólnych.
11. W przypadku niedostarczenia przez Wykonawcę przedmiotu zlecenia, należne Zamawiającemu odszkodowanie zostanie naliczone odpowiednio do zapisów pkt. 8 na dzień rozwiązania niniejszej umowy.

Rozdział nr 5.

Przetwarzanie danych osobowych przez podmiot przetwarzający

1. W związku z obowiązkiem zastosowania od dnia 25 maja 2018 r. przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych, Wykonawca jako podmiot przetwarzający będzie dokonywać przetwarzania danych w imieniu Prezydenta Miasta Ełk będącego Administratorem danych osobowych i nie będzie korzystać z usług innego podmiotu przetwarzającego bez uprzedniej pisemnej zgody administratora.
2. Wykonawca oświadcza, że jako podmiot przetwarzający zapewnia wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by przetwarzanie spełniało wymogi w/w rozporządzenia i chroniło prawa osób, których dane dotyczą. Wystarczające gwarancje podmiot przetwarzający wykazuje poprzez stosowanie zatwierdzonego przez administratora kodeksu postępowania, o którym mowa w art. 40 RODO.
3. Przetwarzanie przez podmiot przetwarzający odbywa się na podstawie niniejszej umowy, wiąże podmiot przetwarzający i administratora i określa:
 - a) przedmiot i czas przetwarzania: wynikają z rozdziału 1 umowy - przedmiot i terminy wykonania umowy,
 - b) charakter i cel przetwarzania: niezbędny do wykonania umowy na sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości,
 - c) rodzaj przetwarzanych danych osobowych: imię, nazwisko, adres, dane kontaktowe w postaci nr telefonu.
 - d) kategorie osób, których dane dotyczą: posiadacze nieruchomości podlegających obrotowi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 - e) obowiązki i prawa administratora: wynikające RODO oraz z przepisów wewnętrznych.
4. Zgodnie z niniejszą umową podmiot przetwarzający:
 - a) przetwarza dane osobowe wyłącznie na udokumentowane polecenie administratora;
 - b) zapewnia, by osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych zobowiązały się do zachowania tajemnicy;
 - c) podejmuje wszelkie środki wymagane na mocy art. 32 RODO dotyczące bezpieczeństwa przetwarzania;
 - d) biorąc pod uwagę charakter przetwarzania, w miarę możliwości pomaga administratorowi poprzez odpowiednie środki techniczne i organizacyjne wywiązać się z obowiązku odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania jej praw określonych w rozdziale III RODO;
 - e) uwzględniając charakter przetwarzania oraz dostępne mu informacje, pomaga administratorowi wywiązać się z obowiązków określonych w art. 32-36;
 - f) po zakończeniu świadczenia usług związanych z przetwarzaniem zależnie od decyzji administratora usuwa lub zwraca mu wszelkie dane osobowe oraz usuwa wszelkie ich istniejące kopie;
 - g) udostępnia administratorowi wszelkie informacje niezbędne do wykazania spełnienia obowiązków określonych w art. 28.
5. Jeżeli do wykonania w imieniu administratora konkretnych czynności przetwarzania

podmiot przetwarzający korzysta z usług innego podmiotu przetwarzającego, na ten inny podmiot przetwarzający nałożone zostają na mocy umowy te same obowiązki ochrony danych jak w umowie między administratorem a podmiotem przetwarzającym.

6. Jeżeli podmiot przetwarzający naruszy rozporządzenie RODO przy określaniu celów i sposobów przetwarzania, uznaje się go za administratora w odniesieniu do tego przetwarzania.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe.

1. Z ramienia Wykonawcy za wykonanie umowy odpowiedzialny jest rzeczoznawca majątkowy **upr. zawodowe nr**
2. Zamawiającego w kontaktach z Wykonawcą reprezentuje
 - a) **Marta Herbszt** – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
 - b) **Tomasz Szymański** – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami.
3. Nadzór nad prawidłowym wykonaniem przedmiotu umowy sprawować będą ze strony Zamawiającego odpowiednio do zakresu obowiązków pracownicy Referatu Gospodarki Nieruchomościami: Anna Hanusko, Ewa Galińska, Dorota Łuczaj, Paweł Górski, Sylwia Prądyńska, Ilona Wierszewska.
4. Do odbioru przedmiotu umowy upoważnieni są:
 - a) Marta Harbszt – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
 - b) Tomasz Szymański – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
7. Spory mogące zaistnieć przy wykonywaniu umowy rozstrzygnie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
8. 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 z dnia ... grudnia 2018 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.
3. Zwrócono Wykonawcy oznaczenie lokalu do poprawy w dniu
4. Data ponownego przekazania oznaczenia lokalu zamawiającemu -

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 nieodebrania operatu
3. Zwrócono Wykonawcy do poprawy w dniu
4. Data ponownego przekazania operatu zamawiającemu -
5. Data odbioru operatu szacunkowego
6. Wynagrodzenie zł (słownie:
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:.....
.....)
8. Kary z tytułu nieterminowego wykonania umowy - oznaczenia odrębnej własności lokalu/sporządzenia operatu szacunkowego wynoszą zł (słownie:.....
.....) i zostaną potrącone z faktury.
Kary stanowią % wynagrodzenia (za każdy dzień zwłoki 2,5%)

Osoba upoważniona do odbioru:

Wykonawca:

.....

ZAŁĄCZNIK NR 2

do umowy z dnia ... grudnia 2018 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 nieodebrania operatu
-
-
4. Zwrócono Wykonawcy do poprawy w dniu
5. Data ponownego przekazania operatu zamawiającemu -
6. Data odbioru operatu szacunkowego
7. Wynagrodzenie wynosizł (słownie:
8. Kary z tytułu nieterminowego wykonania umowy wynoszą zł (słownie:.....)
- i zostaną potrącone z faktury.
9. Kary stanowią % wynagrodzenia (za każdy dzień zwłoki 2,5%).

Osoba upoważniona do odbioru:

Wykonawca:

.....

.....