

WZÓR UMOWY (dla 2 części)

nr
zawarta dn. r. w Rzeszowie

pomiędzy:

Gminą Miasto Rzeszów, ul. Rynek 1, 35-064 Rzeszów, NIP: 8130008613,

której statutowe kompetencje realizuje:

Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, Pl. Ofiar Getta 3, 35-002 Rzeszów

reprezentowane

przez.....

zwane dalej „Zamawiającym”

a

..... pesel....., zamieszkałym w....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą, NIP, REGON....., zwanym dalej „Wykonawcą”.

§1.Podstawa prawna

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1986) zwanej dalej w skrócie „Pzp”.

§2.Przedmiot umowy

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania sporządzenie operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości położonych w Rzeszowie dotyczących:

1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego w celu wykupu udziału w nieruchomości zajętej pod zielen ul. Kilara dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	1343/3	207	ul. Kilara

2. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego w celu wykupu. Wycena ma na celu określenie wartości działek 1736 (tylko grunt) i 1738 obr. 222 zajętych w części pod ulicę Stadionową, które Gmina Miasto Rzeszów zamierza nabyć w związku z regulacją stanu prawnego ww. ulicy dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	1736	222	Przybyszówka II
2.	1738	222	Przybyszówka II

3. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego w celu zamiany nieruchomości dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	1069/3	207	ul. Targowa
2.	1069/4	207	ul. Targowa
3.	1070/7	207	ul. Targowa

4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego w celu wykupu dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie	Uwagi
1.	106/1	216	ul. Owocowa	Wartość dla każdej działki winna być policzona oddzielnie. Operat szacunkowy winien zawierać badanie ksiąg wieczystych.
2.	110/2	216	ul. Owocowa	
3.	110/4	216	ul. Owocowa	
4.	120/2	216	ul. Owocowa	
5.	120/4	216	ul. Owocowa	
6.	121/2	216	ul. Owocowa	
7.	121/4	216	ul. Owocowa	

8.	122/2	216	ul. Owocowa
9.	123/1	216	ul. Owocowa
10.	124/6	216	ul. Owocowa
11.	125/1	216	ul. Owocowa
12.	125/2	216	ul. Owocowa
13.	125/7	216	ul. Owocowa
14.	125/12	216	ul. Owocowa
15.	126/1	216	ul. Owocowa
16.	126/2	216	ul. Owocowa

5. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego w celu sprzedaży dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	35/2	208	ul. Mieszka I
2.	373/6	214	ul. Strzelnicza
3.	551/1	221	ul. Słocińska
4.	1355/1	225	ul. Herbowa

6. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w celu ustalenia jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (służebności przejazdu i przechodu) dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie	Służebność
1.	164/6	209	al. Armii Krajowej	na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr 2126 obr.219
2.	2125	219	ul. Armii Krajowej	na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr 2126 obr.219
3.	842/2	216	ul. Krogulskiego	na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr 836 obr.216
4.	562	225	ul. Senatorska	na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr 841/9, 841/11, 841/12 obr.225

7. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w celu ustalenia jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (służebności drogi koniecznej przejazdu i przechodu) dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie	Służebność
1.	378/12	207	ul. Styki	na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr 378/11 obr.207
2.	378/2	207		

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty planistycznej zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w MPZP Nr83/13/2004 „Drabinianka Zagrody Południe” w Rzeszowie, zgodnie z zagospodarowaniem działek w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r., dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	1650/1	210	MPZP Nr 83/13/2004 „Drabinianka Zagrody Południe” w Rzeszowie

9. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty planistycznej zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w MPZP Nr83/13/2004 „Drabinianka Zagrody Południe” w Rzeszowie, zgodnie z zagospodarowaniem działek w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r., dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	1461	210	MPZP Nr 83/13/2004 „Drabinianka Zagrody Południe” w Rzeszowie

10. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty planistycznej zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w MPZP Nr 83/13/2004 cz.1 „Drabinianka Zagrody Południe” w Rzeszowie, zgodnie z zagospodarowaniem działek w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r., dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	1324	210	MPZP Nr 83/13/2004 cz.1 „Drabinianka Zagrody Południe” w Rzeszowie
2.	1325	210	

11. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty planistycznej zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w MPZP Nr 252/4/2013 „przy al. W. Witosa” w Rzeszowie, zgodnie z zagospodarowaniem działek w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r., dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	338/2	214	MPZP Nr 252/4/2013 „przy al. W. Witosa” w Rzeszowie

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty planistycznej zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w MPZP Nr 165/4/2008-I „Staromieście Zagórze” w Rzeszowie, zgodnie z zagospodarowaniem działek w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r., dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	532/2	216	MPZP Nr 165/4/2008-I „Staromieście Zagórze” w Rzeszowie

13. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia opłaty planistycznej zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w MPZP Nr 165/4/2008-I „Staromieście Zagórze” w Rzeszowie, zgodnie z zagospodarowaniem działek w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r., dot. dz. nr:

Lp.	Nr działki	Obręb	Położenie
1.	329/56	216	MPZP Nr 165/4/2008-I „Staromieście Zagórze” w Rzeszowie
2.	329/54	216	
3.	329/38	216	

Operaty szacunkowe z ww. prac winny być sporządzone odrębnie dla każdego zlecenia.

§3.

- Operaty szacunkowe z wyceny nieruchomości, o których mowa w § 2 należy sporządzić w 2 egz. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zgodnie z załącznikami, specyfikacją i innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
- Operaty szacunkowe, muszą być sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, tj. uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodne z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Do operatów z §2 należy dołączyć aktualne dokumenty (za aktualne uznaje się daty nie wcześniejsze niż 30 dni od daty złożenia operatu) a w szczególności:
 - Odpis z księgi wieczystej lub wydruk z internetowej bazy ksiąg wieczystych, a w przypadku braku księgi wieczystej odpis ze zbioru dokumentów, w przypadku braku zbioru dokumentów, inne dokumenty potwierdzające tytuł do nieruchomości.
 - Wypis z rejestru ewidencji gruntów,
 - Kopię mapy ewidencyjnej i zasadniczej dla przedmiotu wyceny,
 - Dokumentację fotograficzną wykonaną podczas oględzin nieruchomości w terenie,
 - Protokół z oględzin nieruchomości w terenie,

- 6) Zaświadczenia lub protokoły z badania przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z wypisem i wrysem z planu lub studium,
- 7) W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych: udokumentowanie powierzchni użytkowej i zabudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych.
4. Sporządzone operaty szacunkowe poza wymogami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych mają zawierać uzasadnienie przyjętego współczynnika poziomu zmiany cen transakcyjnych tzw. trendu czasowego. Dla nieruchomości porównawczych podać należy ich cechy, datę i nr repertorium, nr działek, nr obrębu, ich powierzchnię i cenę transakcyjną 1m², informację o przeznaczeniu nieruchomości przyjętych do porównania. Klauzulę, że rzeczoznawca majątkowy dokonał wizji/ogłędzin nieruchomości podobnych.
5. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia nowego operatu szacunkowego w przypadku zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w okresie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia Wykonawcy, bez dodatkowego wynagrodzenia.
6. Wykonawca zobowiązany jest po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu do oświadczenia się, co do jego aktualności.
7. Wykonawca potwierdza aktualność operatu zgodnie z treścią § 58 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Potwierdzenie aktualności powinno być dokonane w ciągu 14 dni od daty pisemnego powiadomienia Wykonawcy, bez dodatkowego wynagrodzenia.
8. Jeżeli operat szacunkowy stanowi dowód w postępowaniu administracyjnym lub sądowym Wykonawca zobowiązany jest udzielać pisemnych wyjaśnień dotyczących przedmiotu objętego opracowaniem, jak również do uczestniczenia w czynnościach postępowania administracyjnego i sądowego, jeśli wymaga tego cel sporządzania operatu szacunkowego, bez dodatkowego wynagrodzenia. Obowiązki te, jako związane z wykonaniem operatu szacunkowego, ciążą na Wykonawcy także w latach następnych.
9. Wszystkie dokumenty i materiały niezbędne do wykonania operatów Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie.
10. Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do kontroli sposobu wykonywania i stanu zaawansowania zamówienia w czasie jego realizacji. Wykonawca ma obowiązek udzielić Zamawiającemu stosownych informacji, w formie określonej przez Zamawiającego, w terminie 7 dni od otrzymania od Zamawiającego wezwania do wyjaśnień.

§4. Termin wykonania zamówienia oraz odbiór przedmiotu umowy

1. Termin wykonania przedmiotu zamówienia określonego w §2 ustala się na podstawie podanej w ofercie ilości dni kalendarzowych liczonych od podpisania umowy tj.dni.
2. Zamawiający przyjmuje za potwierdzeniem przedmiot zamówienia oraz w terminie do 14 dni dokona jego sprawdzenia pod kątem zgodności z umową. Przyjęcie operatów do sprawdzenia nie jest równoważne z odbiorem prac i nie upoważnia Wykonawcy do wystawienia faktury/rachunku.
3. Po sprawdzeniu operatów przez Zamawiającego i stwierdzeniu należytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę, Zamawiający potwierdzi odbiór operatów na protokole odbioru, co upoważnia Wykonawcę do wystawienia faktury/rachunku.
4. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego wad lub niezgodności operatów z przedmiotem umowy, Zamawiający może wyznaczyć Wykonawcy jednorazowo i pisemnie dodatkowy termin do usunięcia wad i niezgodności występujących w operatach szacunkowych.
5. Stwierdzenie należytego wykonania przedmiotu umowy nie wyklucza wystąpienia przez Zamawiającego do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.
6. W przypadku wydania przez organizację wymienioną w pkt. 5 negatywnej oceny operatu szacunkowego, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Zamawiającego poniesionych przez niego kosztów wydanej oceny.
7. W przypadku stwierdzenia wad w sporządzonym operacie szacunkowym przez uprawnione do tego organy administracji lub sądy Wykonawca na wezwanie Zamawiającego zobowiązany jest w ramach otrzymanego wynagrodzenia do usunięcia stwierdzonych wad w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Jeśli nie ma możliwości usunięcia wad lub gdy Wykonawca odmówi ich usunięcia, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu wynagrodzenia w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania przez Zamawiającego.

§5.Rozwiązanie umowy

1. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia istotnych postanowień tejże umowy, a w szczególności gdy:
 - 1) Wykonawca nie wykona przedmiotu umowy w wyznaczonym terminie podanym w umowie,
 - 2) Wykonawca odmówi usunięcia wad lub nie usunie ich w terminie,
 - 3) operat szacunkowy jest niezgodny z umową.
2. Zamawiający może rozwiązać umowę także w przypadkach określonych w art. 145a Ustawy Pzp.

§6.Wynagrodzenie wykonawcy

1. Należność za wykonaną pracę, o której mowa w §2 niniejszej umowy wynosi brutto: zł. (słownie:złoty), zgodnie z ofertą złożoną przez Wykonawcę.
2. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie wyłącznie za faktycznie wykonane usługi.
3. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za dane zamówienie w tej części, w której z przyczyn niezależnych od niego Zamawiający ograniczy zlecenie w trakcie jego realizacji, w wysokości faktycznie już poniesionych kosztów, załączając rozliczenie wstępne kosztów.

§7.Warunki płatności

1. Zamawiający dokona zapłaty za przedmiot zamówienia przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury/rachunku.
2. Wykonawca może wystawić fakturę/rachunek nie wcześniej jak po otrzymaniu podpisanego przez Zamawiającego pozytywnego protokołu odbioru całości przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca wystawi odrębne faktury/rachunki za zlecenia objęte: §2 pkt 1 do 4, §2 pkt 5 do 13.
4. Na pisemnie uzasadniony wniosek Wykonawcy, Zamawiający może dokonać częściowej zapłaty za operaty odebrane protokołem pozytywnym. W tym przypadku zapłata może nastąpić po wystawieniu przez Wykonawcę faktury/rachunku obejmującej wynagrodzenie za operaty posiadające pozytywny protokół odbioru wykonanej usługi.
5. Do odbioru zamówionych prac w imieniu Zamawiającego upoważniony jest Kierownik komórki merytorycznej lub w przypadku jego nieobecności, Dyrektor Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.
6. Płatności, o których mowa w niniejszym paragrafie dokonywane będą w formie przelewu bankowego na rachunek Wykonawcy.
7. Dla celów wystawiania faktury Wykonawca powinien posługiwać się następującymi danymi:

Nabywca:

Gmina Miasto Rzeszów,
ul. Rynek 1, 35 – 064 Rzeszów
NIP: 8130008613

Odbiorca faktury – płatnik:

Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa
Pl. Ofiar Getta 3, 35 – 002 Rzeszów

§8.Zmiana umowy

1. Wprowadzenie zmian treści umowy wymaga sporządzenia pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu z zastrzeżeniem art. 144 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Zmiany treści umowy na podstawie art. 144 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych mogą wynikać z następujących okoliczności:
 - 1) zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w tym w szczególności stawki podatku VAT,
 - 2) oczywistych omyłek pisarskich w przedmiocie umowy dotyczące oznaczeń ewidencyjnych nieruchomości.
 - 3) zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy, który może wystąpić w przypadku:
 - a) zaistnienia czynników zewnętrznych niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, które nie pozwolą na terminowe wykonanie zamówienia,
 - b) zaistnienia zdarzeń losowych, o których niezwłocznie poinformowano Zamawiającego.
 - 4) Zmiany przedmiotu zamówienia i ceny, która może wystąpić w przypadku zaistnienia okoliczności, których Zamawiający nie mógł wcześniej przewidzieć, a co za tym idzie zmiana ceny zamówienia zgodnie ze złożoną ofertą. W takiej sytuacji przedmiot zamówienia jak i cena za dane zamówienie może ulec zmianie poprzez odpowiednie pomniejszenie ceny zgodnie ze złożonym formularzem oferty oraz powiększenie przyjmując najniższą cenę jednostkową brutto wykazaną w ofercie zamówienia.

§9.Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w razie:

- 1) rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Wykonawcę, z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Zamawiający w wysokości - 15 % wynagrodzenia umownego,
- 2) rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - w wysokości 15 % wynagrodzenia umownego,
- 3) opóźnienia w wykonaniu zamówienia, w wysokości 2 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia,
- 4) opóźnienia w usunięciu wad w przedmiocie zamówienia, w wysokości 2 % wynagrodzenia umownego, za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia następnego po upływie terminu określonego przez Zamawiającego do usunięcia wad
- 5) odmowy usunięcia wad w przedmiocie zamówienia – w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego,
- 6) wydania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych negatywnej oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego operatu szacunkowego – w wysokości 100% wynagrodzenia dotyczącego danego operatu szacunkowego.

2. Kary umowne w pierwszej kolejności potrącone będą z bieżących należności Wykonawcy.

3. Zamawiający uprawniony jest do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§10.Odstąpienie od umowy

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

2. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

3. Zamawiający może odstąpić od umowy już wykonanej, jeżeli organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych negatywnie oceni operat szacunkowy. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu uzyskane wynagrodzenie za ten operat.

§11.

1.W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy:

1) Kodeksu Cywilnego,

2) Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

2. Ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy lub w związku z jej wykonaniem, strony umowy zobowiązują się rozstrzygać polubownie.

3. Spory, co do których nie będzie możliwe osiągnięcie porozumienia podlegać będą rozstrzygnięciu przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§12.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.

Zamawiający

Wykonawca