**Wzór - Umowa nr GK.272.11.2024**

zawarta w dniu ……….. 2024 r. w Zambrowie pomiędzy:

Starostą Zambrowskim ………………………. wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej z siedzibą w Zambrowie przy ulicy Fabrycznej Nr 3, zwanym dalej Zamawiającym**,**

a ………………………, NIP …………

zwanym/ą dalej Wykonawcą,

o dokonanie wyceny nieruchomości w formie operatów szacunkowych w ramach zapytania ofertowego dotyczącego sporządzenia wycen nieruchomości dla potrzeb prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Zambrowie postępowań w zakresie ustalania odszkodowań za grunty przejmowane w trybie „specustawy drogowej” ZRID pod drogi publiczne.

§1

1. Przedmiotem umowy jest "Sporządzenie wycen nieruchomości dla potrzeb prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Zambrowie postępowań w zakresie ustalania odszkodowań za grunty przejmowane w trybie „specustawy drogowej” ZRID pod drogi gminne a także udzielanie wyjaśnień dotyczących sporządzonych operatów w toku prowadzonych postępowań administracyjnych oraz uczestniczenie w rozprawach i postepowaniach odwoławczych. Inwestycja prowadzona jest pod nazwą: „Rozbudowa dróg gminnych Nr 106033B i 106032B, w miejscowościach Rykacze i Nowy Laskowiec, gmina Zambrów".
2. Wykaz operatów do sporządzenia (21 szt.). Decyzja ZRID nr 1/2024 jest prawomocna.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **Lp.** | **Działka** | **Obręb** |
|  |  |  |
| 1 | 270/2 | Rykacze |
| 2 | 267/2 |
| 3 | 266/2 |
| 255/2 |
| 265/1 |
| 256/1 |
| 4 | 263/2 |
| 262/2 |
| 5 | 259/2 |
| 6 | 258/2 |
| 264/1 |
| 257/1 |
| 257/2 |
| 7 | 276/1 |
| 261/1 |
| 8 | 273/1 |
| 271/1 |
| 9 | 269/5 |
| 269/3 |
| 10 | 268/1 |
| 11 | 260/1 |
| 260/2 |
| 12 | 116/1 | Stary Laskowiec |
| 13 | 19/1 | Nowy Laskowiec |
| 21/3 |
| 14 | 18/1 |
| 20/1 |
| 23/6 |
| 15 | 17/1 |
| 16 | 16/1 |
| 17 | 13/1 |
| 10/1 |
| 11/1 |
| 14/1 |
| 18 | 6/1 |
| 7/1 |
| 19 | 1/1 |
| 667/1 |
| 650/3 |
| 20 | 57/1 |
| 631/1 |
| 21 | 165/2 |
| 155/2 |
| 153/2 |

1. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania powierzonego zadania są czynnościami biegłego w rozumieniu ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.

§2

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, posiada wiedzę, uprawnienia   
   i doświadczenie zawodowe gwarantujące prawidłowe wykonanie operatów szacunkowych z najwyższą starannością oraz, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami i polskimi normami.
2. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim. Wykonawca zobowiązuje się zachować w tajemnicy i nie przekazywać osobom trzecim żadnych informacji uzyskanych w związku z niniejszą umową, w tym również po upływie okresu jej obowiązywania, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.

§3

Termin realizacji zamówienia: 20 sierpnia 2024 r.

§4

1. Operaty szacunkowe powinny być wykonane zgodnie z przepisami prawa m.in.: ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowywania   
   i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,* ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego*, aktualnie obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do ustalenia stanu faktycznego oraz stanu prawnego nieruchomości -   
   z zastrzeżeniem, że w przypadkach, gdy wycena wymaga uwzględnienia stanu przeszłego, jak np. na podstawie przepisów ustawy *o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych —* wówczas Zamawiający może nieodpłatnie udostępnić Wykonawcy do wglądu lub skopiowania tylko dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Wykonawca ponosi koszt wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy.
3. Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje własnych materiałów   
   i narzędzi.
4. Operaty szacunkowe powinny być sporządzone dla każdej nieruchomości.   
   W sytuacji, gdy nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki, w operacie należy określić wartość każdej działki odrębnie i podać wartość składników budowlanych i/lub roślinnych znajdujących się na tej działce. Operat należy sporządzić w jednym egzemplarzu w wersji papierowej oraz przesłać operat w wersji elektronicznej (format pdf) na adres elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP Starostwa Powiatowego w Zambrowie.
5. Operaty szacunkowe, poza spełnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, muszą zawierać co najmniej: szczegółowy opis (stan faktyczny) nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w tym *części składowych i podanie zestawienia transakcji ze wskazaniem nazwy miejscowości, ulicy,* powierzchni, obrębu, daty transakcji, opis nieruchomości porównawczych wraz z podaniem ich przeznaczenia w planie miejscowym lub w przypadku braku planu w studium, wyciąg z planu z zagospodarowania przestrzennego lub studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy**, a**ktualne zaświadczenie o przeznaczeniu wydane przez Wójta/Burmistrza, protokół z oględzin nieruchomości, dokumentację fotograficzną, dane o przeznaczeniu nieruchomości wycenianej w planie miejscowym lub w przypadku braku planu w studium, dokument potwierdzający stan prawny nieruchomości (księga wieczysta,   
   w przypadku braku księgi wieczystej, np. akt własności ziemi, akt notarialny, postanowienie sądu o nabyciu własności), uzasadnienie wyboru sposobu określenia wartości nieruchomości, określenie obszaru z jakiego analizowano transakcje.   
   Na rzeczoznawcy spoczywa również obowiązek ustalenia czy dla nieruchomości wydano warunki zabudowy lub pozwolenie na budowę i jaki ma to wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

§5

1. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest - bez dodatkowego wynagrodzenia - do udzielania pisemnych wyjaśnień w zakresie zarzutów i wątpliwości dotyczących wykonanych operatów szacunkowych w całym procesie wydawania decyzji odszkodowawczej.
2. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego kserokopii operatów szacunkowych poświadczonych „za zgodność z oryginałem”,   
   a na żądanie strony poświadczonych przez rzeczoznawcę.

§6

1. Zamawiający dokona - pod względem formalnym- oceny operatów szacunkowych, będących przedmiotem niniejszej umowy, w ciągu 7 dni od daty ich doręczenia Zamawiającemu.
2. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę, zostaną ujawnione przez Zamawiającego lub stronę postępowania administracyjnego, bądź strony wniosą uwagi, zastrzeżenia do operatu w toku prowadzonego postępowania, Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, odniesie się na piśmie do uwag, zastrzeżeń zgłoszonych przez strony. Termin wykonania odpowiedzi na zastrzeżenia stron do wyceny ustala się na 7 dni, a w przypadku konieczności dokonania ponownej wyceny – 14 dni.
3. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę zostaną ujawnione w trakcie analizy przeprowadzonej przez Zamawiającego, organ odwoławczy, sąd administracyjny lub oceny dokonanej na zlecenie Zamawiającego lub stronę postępowania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (na podstawie art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia powiadomienia Wykonawcy o ujawnionych wadach lub nieprawidłowościach. W przypadku wniesienia przez stronę odwołania od wydanej decyzji o ustaleniu odszkodowania, podważającej wysokość i sposób dokonanej wyceny, do obowiązków Wykonawcy będzie odniesienie się do zastrzeżeń, w razie konieczności również udział w posiedzeniach lub odpowiedzi na zapytania organu odwoławczego, a w przypadku zwrotu decyzji do ponownego rozpatrzenia, dokonanie analizy operatu i wniesienie stosownych poprawek lub w razie konieczności dokonania całkowicie nowej wyceny w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia.
4. Nieusunięcie przez Wykonawcę - stwierdzonych przez Zamawiającego wad lub innych nieprawidłowości operatów szacunkowych w sposób określony w ust. 2 i ust. 3 lub nieprawidłowe wykonanie powyższych czynności w wyznaczonym terminie równoznaczne jest z wadami istotnymi operatów szacunkowych co może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego i naliczenie stosownych kar umownych określonych w § 10 umowy.
5. W sytuacji, o której mowa ust. 4 wynagrodzenie za operaty szacunkowe nie przysługuje.

§7

1. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanych operatów szacunkowych w okresie 12 miesięcy od daty upływu ważności operatu - w terminie 14 dni kalendarzowych od daty przekazania takiego wniosku przez Zamawiającego - w przypadku nie stwierdzenia znacznych różnic rynkowych nieruchomości lub stanu prawnego nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatów szacunkowych będzie dokonane nieodpłatnie. Potwierdzenie aktualności operatów zostanie poprzedzone dokonaniem stosownej, przewidzianej prawem analizy.
2. W przypadku zmiany wartości nieruchomości z uwagi na uwzględnienie w wycenie składników znajdujących się na nieruchomości, Wykonawca sporządzi nowy operat szacunkowy. Niedopuszczalne będzie sporządzenie aneksów do operatów czy jakichkolwiek korekt i uzupełnień.

§8

1. Fakturę Wykonawca może wystawić pod warunkiem, że Zamawiający nie zgłosi braków lub innych nieprawidłowości w przedmiocie umowy.
2. Faktura będzie wystawiana za wszystkie operaty zrealizowane w ramach jednego zlecenia.
3. Strony ustalają następujące wynagrodzenie za należyte wykonanie zamówienia, zgodnie ze złożoną ofertą cenową z dnia …………. w wysokości:

**21 operatów x ………… zł netto = …………… zł netto + 23% VAT = ….. zł brutto, (słownie: …………).**

1. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy.
2. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na konto Wykonawcy nr ………………………………………………………….. po odbiorze roboty przez upoważnionych pracowników Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, w terminie 14 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury opisanej w następujący sposób:

Nabywca: Powiat Zambrowski, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów,

Odbiorca: Starostwo Powiatowe w Zambrowie, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów, NIP: 723-162-86-30.

Za dzień zapłaty wynagrodzenia w obrocie bezgotówkowym uważa się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

1. Zamawiający dopuszcza wystawienie faktury częściowej za zrealizowanie jednej części zamówienia.

§9

1. Wykonawca odpowiedzialny jest z tytułu rękojmi za wady oraz z tytułu gwarancji jakości przez okres dwóch lat licząc od dnia odbioru roboty przez Zamawiającego.
2. Wszystkie stwierdzone w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji wady zostaną nieodpłatnie usunięte przez Wykonawcę.
3. Termin do usunięcia wad ustala się na 14 dni kalendarzowych od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego.

§**10**

1. Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za terminowe i jakościowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy.
2. Nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy, odmowa dokonania korekty operatu, odmowa dokonania analizy operatu i udzielenia odpowiedzi na zastrzeżenia stron, odmowa udziału w postępowaniu odwoławczym, odmowa sporządzenia ponownej wyceny w sytuacjach określonych w niniejszej umowie stanowi podstawę odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy leżącej po stronie Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić następujące kary z tytułu:
4. Odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy - w wysokości 5 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 8 pkt 3 umowy.
5. Opóźnienia w wykonaniu operatu szacunkowego w stosunku do terminu określonego w postanowieniu o powołaniu, w usunięciu wad lub innych nieprawidłowości, o których mowa w ust. § 6 ust. 2, 3 i 4 umowy - w wysokości 1 % wynagrodzenia brutto za dany operat szacunkowy, za każdy dzień opóźnienia,
6. Opóźnienia za niedotrzymanie terminu w stosunku do operatów, o których mowa w § 7 w wysokości 1 % wynagrodzenia brutto za dany operat określonego proporcjonalnie wg oferty, za każdy dzień opóźnienia.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, niezależnie od roszczeń wymienionych w ust. 1, na zasadach ogólnych wynikających z *Kodeksu cywilnego.*
8. Kary umowne, o których mowa w ust. 3 lit. a-c umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego. Termin zapłaty kar umownych wynosi 14 dni od daty otrzymania noty obciążeniowej przez Wykonawcę. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia nałożonej kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy.
9. W przypadku, gdy Wykonawca będzie wykonywał operaty szacunkowe w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową lub przepisami prawa, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania operatów szacunkowych pod rygorem odstąpienia od umowy.
10. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

§11

1. W razie wystąpienia okoliczności, których nie było można przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający będzie mógł odstąpić od umowy w terminie 30 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji umowy na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy, o ile konieczność wprowadzenia takiej zmiany jest następstwem szczególnych okoliczności nie leżących po stronie Wykonawcy. Ocena, czy zachodzą szczególne okoliczności oraz określenie okresu na jaki nastąpi przedłużenie terminu należą wyłącznie do Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w okresie trwania przedmiotowej umowy do okazania na żądanie Zamawiającego.

§12

1. Wprowadzenie zmian treści umowy wymaga sporządzenia, pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu. Zmiany te nie mogą naruszać powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Spory mogące wynikać z tytułu wykonania niniejszej umowy rozstrzyga sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisu Kodeksu cywilnego.

§**13**

1. Strony przesyłają korespondencję na adres do korespondencji wskazany w niniejszej umowie lub adres poczty elektronicznej …………………..
2. O zmianach adresu do korespondencji lub adresu poczty elektronicznej Wykonawca informuje Zamawiającego niezwłocznie w formie pisemnej.
3. Doręczenie korespondencji jest uważane za skuteczne w przypadku jej przesłania na ostatnio wskazany adres poczty elektronicznej, bądź dwukrotnego awizowania listu poleconego, wysłanego na ostatnio podany adres do korespondencji.

§ 14

Umowa została spisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla wykonawcy, dwa dla zamawiającego.

WYKONAWCA ZAMAWIAJĄCY

…………………………….. ……………………………