

UMOWA nr ZP.203...../2022

zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień obowiązującym
w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

ZP nr

zawarta w dniu roku w Poznaniu pomiędzy:

Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu 60-770, przy ul. Matejki 57, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000483352, NIP 2090002942, REGON 302538131, reprezentowaną przez **Dawida Serafinowicza – Dyrektora ds. Finansowych** zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

.....

zwanym w dalszej części umowy "**Wykonawcą**"

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”.

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Zamawiający oświadcza, iż posiada umocowanie faktyczne i prawne do zawarcia Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, iż jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi, posiada uprawnienia niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, dysponuje niezbędną wiedzą, doświadczeniem oraz potencjałem technicznym i ekonomicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonania przedmiotu Umowy, a ponadto, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej jego wykonanie.
3. Wykonawca oświadcza, że osoba wykonująca umowę posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego i posiada wymagane przepisami ubezpieczenie OC.
4. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaną działalnością zawodową.
5. Wykonawca oświadcza, iż za działania osób, którymi posługuje się przy wykonaniu niniejszej umowy, odpowiada jak za działania własne, na zasadzie ryzyka.
6. Wykonawca oświadcza, że uzyskał od Zamawiającego wszelkie informacje, wyjaśnienia oraz dane techniczne niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy.
7. Wykonawca, o ile jest czynnym podatnikiem VAT, oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego wskazany we wszystkich fakturach wystawianych do przedmiotowej umowy, należy do Wykonawcy i jest rachunkiem, dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo Bankowe prowadzony jest rachunek VAT.
8. Wykonawca, który w dniu podpisania umowy nie jest czynnym podatnikiem VAT, a podczas obowiązywania umowy stanie się takim podatnikiem, zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego o tym fakcie oraz o wskazanie rachunku rozliczeniowego, na który ma wpływać wynagrodzenie, dla którego prowadzony jest rachunek VAT.

9. Zamawiający oświadcza, iż jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisu art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługi polegające na:
 - wykonywaniu operatów szacunkowych nieruchomości inwestycyjnych,
 - weryfikacji dostarczonych przez Zamawiającego wycen nieruchomości,
 - aktualizacji sporządzonych wcześniej wycen,w zależności od zapotrzebowania i konkretnego zlecenia Zamawiającego.
2. Zamawiający w drodze odrębnego zlecenia może powierzyć Wykonawcy dodatkowe, inne niż opisane w ust. 1, usługi polegające na wykonaniu operatów szacunkowych niestandardowych nieruchomości lub ich części (np. zabudowanych lokalem/lokalami użytkowymi)

§ 3

ZASADY REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca będzie wykonywał czynności będące przedmiotem Umowy na podstawie odrębnych zleceń, do wystawienia których uprawniony jest Dawid Serafinowicz lub Łukasz Pianowski
2. Zlecenia będą przesyłane na wskazany poniżej adres poczty elektronicznej:
3. Wykonawca przy realizowaniu usługi będzie reprezentowany przez
4. Zamawiający może odstąpić od elektronicznej formy przekazywania zleceń na rzecz formy papierowej zlecenia.
5. W zleceniu o którym mowa w ust. 3 powyżej określone będą w szczególności:
 - numer i data zlecenia,
 - rodzaj usługi (wykonanie operatu, weryfikacja, czy aktualizacja)
 - zgłaszający,
 - miejsce wykonania prac (adres nieruchomości),
 - termin wykonania zlecenia oraz ewentualne inne warunki jego wykonania
6. Wykonawca jest zobowiązany wykonać zlecenie w terminie wskazanym w zleceniu, a w przypadku braku tego terminu nie później niż w ciągu 30 dni od otrzymania zlecenia.

§ 4

WYTYCZNE DO UMOWY

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać przedmiot umowy zgodnie z wytycznymi Banku Polska Kasa Opieki S.A. określonymi w umowie o obsługę i nabywanie obligacji z dnia 18 lutego 2019 r. ,tj.:
 - wycena zostanie sporządzona przez Rzeczoznawcę uprawnionego w zakresie wycen nieruchomości,
 - wycena zostanie sporządzona przez Rzeczoznawcę posiadającego uprawnienia w zakresie wycen nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych (wpis na Listę Rzeczoznawców Majątkowych Związku Banków Polskich),
 - wycena będzie sporządzona stosownie do treści art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

2. Rzecznawca majątkowy, sporządzając operat szacunkowy, zobowiązany jest w szczególności do korzystania z aktualnych w dacie sporządzania operatu dokumentów (tj. z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 3 miesiące od daty sporządzenia operatu), w tym takich jak: odpis z księgi wieczystej, wrys z mapy ewidencyjnej i uproszczony wypis z rejestru gruntów, które będą stanowiły załączniki do operatu.
3. Operat szacunkowy powinien określać: wartość rynkową wg stanu na dzień wizji lokalnej.
4. Operaty szacunkowe zostaną wykonane i przekazane Zamawiającemu w formie papierowej (1 egz.) oraz w formacie pdf.
5. Operaty szacunkowe będą określać wartość odnośnego przedmiotu zabezpieczenia według stanu nie późniejszego niż na 12 miesięcy przed datą złożenia przez Emitenta wniosku o wpis Zabezpieczenia Obligacji do księgi wieczystej lub rejestru zastawów (odpowiednio).

§ 5

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa obowiązuje od dnia zawarcia do dnia 31 maja 2023 r. przy zastrzeżeniu ust. 2.
2. Umowa ulega rozwiązaniu przed terminem wskazanym w ust. 1 w przypadku wyczerpania maksymalnego wynagrodzenia przewidzianego w §6 poniżej.

§ 6

WYNAGRODZENIE I JEGO PŁATNOŚĆ

1. Maksymalne wynagrodzenie umowne Wykonawcy za cały okres obowiązywania niniejszej umowy wynosi **złotych netto** (słownie: złotych 00/100) plus należny podatek VAT, tj. łącznie **złotych brutto** (słownie: trzydzieści tysięcy 00/100).
2. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie jedynie za wykonane zlecenia.
3. Cena jednostkowa wykonanego zlecenia jest uzależniona od liczby zleceń w okresie obowiązywania umowy zgodnie z poniższym cennikiem (przedstawionym w formie tabelarycznej):

tabela nr 1

Ilość wycen w zleceniu	Wycena gruntów inwestycyjnych (niezabudowanych)	Wycena nieruchomości inwestycyjnych (grunt + inwestycja w trakcie realizacji)	Wycena nieruchomości inwestycyjnych (grunt + inwestycja zakończona)
ilość	Cena jednostkowa netto (w złotych)	Cena jednostkowa netto (w złotych)	Cena jednostkowa netto (w złotych)
1 - 6 szt.			
7 - 15 szt.			
pow. 15 szt.			

tabela nr 2

Ilość wycen w zleceniu	Weryfikacja operatów dot. wycen gruntów inwestycyjnych (niezabudowanych)	Weryfikacja operatów dot. wycen nieruchomości inwestycyjnych (grunt + inwestycja w trakcie realizacji)	Weryfikacja operatów dot. wycen nieruchomości inwestycyjnych (grunt + inwestycja zakończona)
ilość	Cena jednostkowa netto (w złotych)	Cena jednostkowa netto (w złotych)	Cena jednostkowa netto (w złotych)
1 - 6 szt.			
7 - 15 szt.			
pow. 15 szt.			

tabela nr 3

Ilość wycen w zleceniu	Aktualizacja wycen bez zmiany stanu faktycznego inwestycji	Aktualizacja wycen przy zmianie stanu faktycznego inwestycji (rozpoczęcie lub zakończenie inwestycji)
ilość	Cena jednostkowa netto (w złotych)	Cena jednostkowa
1 - 6 szt.		
7 - 15 szt.		
pow. 15 szt.		

tabela nr 4

Ilość wycen w zleceniu	Wycena lokalu mieszkalnego położonego w budynku wielorodzinnym
ilość	Cena jednostkowa netto (w złotych)
1 - 6 szt.	
7 - 15 szt.	
pow. 15 szt.	

4. Wynagrodzenie we wskazanej cenniku wysokości ma charakter ostateczny i zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy. Wskazana kwota wynagrodzenia wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy w stosunku do Zamawiającego związane z realizacją umowy i Wykonawcy nie przysługuje podwyższenie wynagrodzenia, ani zwrot od Zamawiającego jakichkolwiek kosztów lub wydatków poniesionych przez Wykonawcę w związku z realizacją umowy, nawet jeśli w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac, z zastrzeżeniem ust. 4a.
5. Za wykonanie operatu szacunkowego niestandardowej nieruchomości lub jej części, o których mowa w § 2 ust. 2 powyżej, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ustalone w oparciu o indywidualną wycenę, pod warunkiem jej zaakceptowania przez Zamawiającego. Wynagrodzenie to ma charakter ostateczny i zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy. Wskazana kwota wynagrodzenia wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy w stosunku do Zamawiającego związane z realizacją umowy i Wykonawcy nie przysługuje podwyższenie wynagrodzenia, ani zwrot od Zamawiającego jakichkolwiek kosztów lub wydatków poniesionych przez Wykonawcę w związku z realizacją umowy, nawet jeśli w czasie wyceny wykonania operatu szacunkowego nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.
6. Miesięczne wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonywania usługi będzie iloczynem liczby faktycznie wykonanych zleceń oraz stawki przewidzianej w cenniku.
7. Zapłata wynagrodzenia nastąpi z dołu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę. Podstawę do wystawienia faktury stanowić będzie zatwierdzony i podpisany przez Strony protokół wykonania usługi.
8. Do faktury Wykonawca winien dołączyć zestawienia wykonanych czynności. W przypadku gdy Wykonawca nie dołączy zestawienia, o którym mowa wyżej, bądź też gdy faktura nie będzie odpowiadała wymogom określonym przepisami prawa, Zamawiający zwróci Wykonawcy fakturę w celu jej uzupełnienia lub poprawienia. W przypadku zwrotu faktury bieg terminu zapłaty wynagrodzenia rozpoczyna się w dniu przedłożenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
9. Oryginał faktury Wykonawca doręczy do siedziby Zamawiającego tj. do Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., ul. Matejki 57 , 60-770 Poznań.
10. Faktura i wszelka inna dokumentacja dotycząca płatności będzie sporządzana przez Wykonawcę w języku polskim.
11. Wynagrodzenie za wykonane usługi płatne będzie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
12. Prawidłowo wystawiona faktura powinna zawierać elementy wymienione w art. 106e ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, w szczególności – w przypadkach prawem wymaganych – wyrazy „mechanizm podzielonej płatności”
13. Termin zapłaty stanowi dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
14. Wynagrodzenie płatne będzie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze który znajduje się w Wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, tzw. „Biała Lista”, zwany dalej: „Wykazem”.
15. Jeżeli rachunek bankowy podany przez Wykonawcę nie będzie znajdował się w Wykazie, Zamawiający ma prawo wstrzymania się z zapłatą wynagrodzenia do czasu pojawienia się tego rachunku w Wykazie, o czym Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego.

16. W przypadku określonym w ustępie poprzednim Wykonawca może dochodzić od Zamawiającego odsetek z tytułu opóźnienia płatności najwcześniej w terminie 7 dni od daty zawiadomienia, o którym mowa w tym ustępie.
17. Zamawiający nie wyraża zgody na przelew wierzytelności na rzecz osoby trzeciej z tytułu wynagrodzenia należnego Wykonawcy na podstawie umowy, z wyjątkiem przelewu wierzytelności na rzecz banku, w związku z zabezpieczeniem kredytu bankowego udzielonego Wykonawcy na realizację niniejszej Umowy, na co Wykonawca musi uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego.

§ 7

ZASTRZEŻENIA I POPRAWKI

W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego albo Europejski Bank Inwestycyjny z siedzibą w Luksemburgu albo Polską Kasą Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie zastrzeżeń co do treści danego operatu szacunkowego, Wykonawca zobowiązany jest do wprowadzenia wymaganych poprawek w treści operatu w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych od dnia otrzymania takiej informacji. Za wprowadzenie poprawek w takiej sytuacji Wykonawcy nie należy się dodatkowe wynagrodzenie.

§ 8

KARY UMOWNE

1. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu określonego w zleceniu zgodnie z § 3 ust. 5 Umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za opóźnienie w wykonaniu umowy w wysokości 5% od wartości zlecenia za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia poszczególnego zlecenia.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% kwoty maksymalnego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość przewidzianych powyżej kar umownych na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu Cywilnego. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia przez Zamawiającego wykonania zobowiązań zgodnie z postanowieniami umowy.
4. Kary umowne stają się wymagalne z dniem wystąpienia zdarzenia aktualizującego uprawnienie ich naliczenia, bez konieczności kierowania odrębnego wezwania do ich zapłaty. Zamawiający może potrącić należną mu karę z dowolną należnością przysługującą Wykonawcy względem Zamawiającego, w tym w szczególności z wynagrodzeniem umownym, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę.
5. Naliczenie kary umownej z jednego tytułu nie wyklucza możliwości naliczania kar umownych z innego tytułu.

§ 9

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA STRON

1. Zamawiający zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia Wykonawcy wszelkich informacji niezbędnych dla prawidłowej realizacji umowy;
 - 2) zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) pełnej odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność wykonania przedmiotu umowy, zachowania najwyższej staranności przy realizacji zgodnie z posiadaną wiedzą oraz

- obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami,
- 2) informowania Zamawiającego na piśmie o występujących problemach związanych z realizacją umowy i propozycjach ich rozwiązania,
 - 3) wykonywania jedynie czynności wynikających z warunków określonych w umowie.

§ 10

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY

1. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za wszelkie szkody wynikłe z działań lub zaniechań Wykonawcy oraz osób lub podmiotów, przy pomocy których wykonuje czynności wynikające z umowy albo którym wykonywanie tych czynności powierza.
2. Wykonywanie przedmiotu umowy nie może naruszyć interesu osób trzecich.

§ 11

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym, innych przepisach obowiązującego prawa, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - 1) gdy Wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z postanowieniami określonymi w umowie pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia lub wezwania Zamawiającego w tym względzie,
 - 2) gdy Wykonawca nie podjął wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub przerwał ich wykonywanie, w związku z czym nie będzie możliwe wykonanie umowy w terminie,
 - 3) gdy Wykonawca naruszył przy wykonywaniu umowy prawa osób trzecich w ten sposób, że za naruszenie to odpowiada Zamawiający, w inny rażący sposób naruszył interes Zamawiającego lub dopuścił się innego rażącego naruszenia prawa w związku z wykonywaniem umowy,
 - 4) w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie. Termin na złożenie oświadczenia o odstąpieniu wynosi 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach uprawniających do odstąpienia od umowy, a określonych w niniejszym paragrafie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy (na podstawie umowy lub ustawy) przez którąkolwiek ze Stron Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części przedmiotu Umowy do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

§ 12

POUFNOŚĆ WSPÓŁPRACY

1. Wykonawca, jego pracownicy oraz wszystkie osoby działające w jego imieniu zobowiązują się do bezwzględnego zachowania poufności wszelkich informacji uzyskanych w trakcie realizacji umowy i nieujawniania ich osobom trzecim, zarówno w czasie trwania umowy, jak również po jej rozwiązaniu. Obowiązek ten jest nieograniczony w czasie.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego za wszelkie szkody wynikłe z ujawnienia osobom trzecim jakichkolwiek danych Zamawiającego stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującym prawem, a w szczególności ustawą z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, przy czym dokumenty objęte tajemnicą przedsiębiorstwa muszą być

oznaczone klauzulą „Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji”.

3. Wykonawca może ujawnić informacje, o których mowa w ust. 1 wyłącznie:
 - 1) za zgodą Zamawiającego,
 - 2) w przypadkach określonych przepisami prawa.
4. W przypadku ujawnienia przez Wykonawcę informacji poufnych zgodnie z ust. 3 pkt 2 niniejszego paragrafu, Wykonawca niezwłocznie poinformuje o tym fakcie Zamawiającego.

§ 13

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy prawa miejscowego.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowa wiąże Strony od dnia jej podpisania.
4. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub innych, przekazanych wcześniej danych kontaktowych.
5. W przypadku niezrealizowania obowiązku wynikającego z ust. 5, ostatni znany Stronie adres uważa się za obowiązujący dla doręczeń.
6. Termin na złożenie stronie oświadczenia woli uważa się za zachowany, jeśli oświadczenie zostanie wysłane listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego Poczta Polska S.A. w ostatnim dniu terminu.
7. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA