PROJEKT

UMOWA NR TBS/U/ /2018

o wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości

W dniu …… r. w Warszawie pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Mińska 52/54, wpisaną do rejestru przedsiębiorstw prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000030682, REGON: 014905150, NIP 113-21-07-698, kapitał zakładowy …….. zł, reprezentowaną przez:

1. Pana Adama Godusławskiego – Prezesa Zarządu,
2. Pana Waldemara Wardzińskiego - Członka Zarządu

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

…….. zwanym dalej „**Wykonawcą**”,

zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, bez zastosowania wyżej wymienionej ustawy, zawarta została Umowa o następującej treści:

§ 1

1. *Zamawiający* zamawia, a *Wykonawca* przyjmuje do realizacji **…….** na potrzeby banku BGK, zgodnie z wytycznymi banku kredytującego.
2. Operaty szacunkowe będą sporządzane w dwóch egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej.
3. Wykonawca przy wykonywaniu przedmiotu Umowy może współpracować z osobami trzecimi. W takim przypadku za działania tych osób odpowiada jak za działania własne.
4. Wykonawca jest zobowiązany do poświadczenia operatu szacunkowego wykonanego przez osoby z nim współpracujące.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada stosowne uprawnienia, wiedzę i doświadczenie do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

§ 2

Termin wykonania zamówienia ustala się na dzień:

1) ETAP I – do 4 tygodni od dnia podpisania umowy tj. do …….
2) ETAP II - do 6 tygodni od dnia podpisania umowy tj. do …….

§ 3

1. Czynności wyceny wykonywane będą zgodnie z:
   1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.);
   2) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.);
   3) rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207 poz. 2109 ze zm.);
   4) Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM Warszawa 2004 r.);
   5) Wytycznymi dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK – załącznik nr 1 do umowy,
   6) innymi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Operaty szacunkowe w szczególności muszą zawierać:
   1) pełne przedstawienie toku obliczeń wykonywanych przy wycenie nieruchomości, ze szczegółowością pozwalającą sprawdzić, czy wycena nie zawiera błędów merytorycznych i rachunkowych;
   2) zestawienie transakcji wybranych do porównania z wykazaniem podobieństwa nieruchomości.
3. *Wykonawca* użyje do wykonania operatów szacunkowych materiałów własnych oraz pokryje koszty związane z wykorzystaniem i zakupem materiałów geodezyjnych wymaganych do sporządzenia operatów szacunkowych, badaniem ksiąg wieczystych oraz wypisów i wyrysów.
4. *Wykonawca* uzyska na własny koszt wszystkie niezbędne materiały do wykonania operatów szacunkowych.
5. *Wykonawca* ustalone wartości nieruchomości poda z dokładnością do pełnego tysiąca zł.

§ 4

1. Zamawiający sprawdzi prawidłowość wykonania operatów szacunkowych poprzez analizę formalno-prawną, co do zgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi, w tym co do kompletności opracowania oraz przydatności operatów szacunkowych do celu, w jakim został sporządzony.
2. Przyjęcie operatów szacunkowych określonych w umowie nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez przedstawiciela *Zamawiającego* oraz przez *Wykonawcę* w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia operatów szacunkowych dla każdego z etapów.
3. W razie stwierdzenia wad lub błędów w dostarczonych operatach szacunkowych, Wykonawca usunie je zgodnie ze zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami w terminie do 3 dni od ich odebrania, na własny koszt.
4. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli Wykonawca nie usunął wkazanych przez Zamawiającego wad i błędów (w tym odmówił ich usunięcia) lub dokona tych poprawek błędnie i dzieło nadal będzie wadliwe, Zamawiający może od Umowy odstąpić z naliczeniem kary umownej zgodnie z § 8 ust. 1. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może zostać złożone w terminie 14 dni od dowiedzenia się przez Zamawiajającego o przyczynie uzasadniającej odstąpienie.
5. Za ukończenie wykonania zamówienia określonego w umowie strony uważają datę protokolarnego odebrania ETAPU II operatów szacunkowych wolnych od wad i błędów.
6. *Wykonawca* oświadcza, że sporządzone operaty szacunkowe, będące przedmiotem niniejszej Umowy z chwilą protokolarnego odebrania stają się własnością *Zamawiającego*.
7. Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają z upływem 24 miesięcy od daty sporządzenia operatów szacunkowych.

§ 5

1. W przypadku konieczności wykonania aktualizacji operatów szacunkowych w okresie 24 miesięcy od daty jego wykonania, Wykonawca zobowiązuje się do aktualizacji wyceny bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Aktualizacja będzie dokonana w ciągu 30 dni od daty otrzymania zlecenia.

§ 6

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy - 20 operatów szacunkowych (w 2 egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej - każdy) wynosi łącznie brutto **……..** zł (słownie: **……**) zgodnie ze złożoną ofertą stanowiącą załącznik nr 3.
2. Cena, wymieniona w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty poniesione przez Wykonawcę związane z wykonaniem 20 operatów szacunkowych oraz podatek VAT.
3. Wynagrodzenie będzie uregulowane przelewem na konto *Wykonawcy* w terminie 14 dni po otrzymaniu prawidłowo wystawionej faktury dostarczonej na adres Zamawiającego. Wraz z fakturą *Wykonawca* przedłoży protokół odbioru wykonanych operatów szacunkowych podpisanego przez przedstawiciela *Zamawiającego* oraz przez *Wykonawcę*.
4. Za dzień dokonania płatności strony uznawać będą dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
5. Wykonawca oświadcza, iż w ramach wykonywania działalności gospodarczej zatrudnia pracowników lub zawiera Umowy ze zleceniobiorcami.

§ 7

Wykonawca zapewnia przestrzeganie zasad przetwarzania i ochrony przetwarzanych danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922.).

§ 8

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy karę umowną:
   1) w wysokości 2 % kwoty wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 6 ust.1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia wykonania przedmiotu Umowy;
   2) w wysokości 2 % kwoty wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 6 ust.1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od ustalonego terminu na usunięcie wad przedmiotu Umowy;
   3) w wysokości do 25% wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 6 ust.1 za nienależytą realizację przedmiotu Umowy, za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę lub przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca.
2. Za nienależytą realizacje przedmiotu Umowy rozumie się między innymi nie uzupełnienie braków lub nieusunięcie wad operatów w ustalonym terminie.
3. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za poniesioną szkodę.

4. Zamawiającemu przysługuje prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy. Wykonawca wyraża zgodę na dokonanie potrącenia.

§ 9

1. Postanowienia Umowy nie mogą być zmienione ani uzupełnione postanowieniami niekorzystnymi dla *Zamawiającego* chyba, że konieczność zmiany spowodowana będzie okolicznościami, których nie można było przewidzieć przy zawieraniu Umowy.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie będzie służyło interesowi publicznemu, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, lub dalsze wykonywanie Umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, *Zamawiający* może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości przez *Zamawiającego* o wystąpieniu ww. okoliczności.

§ 10

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z Umową:
   1) *Zamawiający* – ul. Mińska 52/54, 04-143 Warszawa;
      e-mail: ……; fax: …… tel. ……;
   2) *Wykonawca* – ……..
      ……
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na ostatni znany adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru, wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru, faxem lub pocztą elektroniczną.
4. Zmiana danych adresowych ustalonych w ust. 1 nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.

§ 11

1. *Wykonawca* oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności przedmiot Umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. *Wykonawca* wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej Umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku powstania sporów wynikających z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać je będzie Sąd właściwy dla siedziby *Zamawiającego*.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.
4. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

Załączniki:

1) Załącznik nr 1 - Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości proponowanych na przyjęcie lub stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK,
2) Załącznik nr 2 - Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego.
3) Załącznik nr 3 – Oferta cenowa.
4) Załącznik nr 4 – Zaświadczenie z CEiDG Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY **WYKONAWCA**