

GN.683.13.2023.AK

## U M O W A

zawarta w Policach, w dniu 17 listopada 2023 r., pomiędzy:

**Skarbem Państwa** reprezentowanym przez Starostę Polickiego Andrzeja Bednarka,  
ul. Tanowska 8, 72-010 Police,

- zwanym dalej „**Zamawiającym**”,

a

**Karoliną Ryder** prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Karolina Ryder”, ul. Pucka 82, 70-851 Szczecin, NIP 955-208-63-81, REGON 381939609, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7035,

- zwaną dalej „**Wykonawcą**”.

Podmioty łącznie zwane dalej „**Stronami**”.

### § 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania dzieło polegające na:
  - 1) sporządzeniu operatów szacunkowych dla nieruchomości stanowiących działki:
    - a) nr 24/14 o pow. 0,0124 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXX,
    - b) nr 20/1 o pow. 0,0757 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXX,
    - c) nr 19/16 o pow. 0,0299 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXX,
    - d) nr 17/11 o pow. 0,0014 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ2S/00011084/1,
    - e) nr 16/1 o pow. 0,0127 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXX,
    - f) nr 14/1 o pow. 0,0381 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXX,

- g) nr 13/1 o pow. 0,0646 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXXXX,
- h) nr 12/10 o pow. 0,0023 ha, z obrębu ewidencji gruntów i budynków Kurów, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXXXXX,
- zwanych dalej: „**operatami szacunkowymi**”;
- 2) jednorazowym potwierdzeniu aktualności operatów szacunkowych zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanym dalej: „**aktualizacją**”;
- 3) sporządzenia elektronicznych wyciągów z operatów szacunkowych, o których mowa w art. 18b ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zwanych dalej: „**wyciągami**”.
2. Celem sporządzenia operatów szacunkowych oraz ich wyciągów i aktualizacji jest ustalenie odszkodowania za działki wydzielone pod budowę drogi gminnej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

## § 2

1. Operaty szacunkowe oraz ich aktualizacje zostaną sporządzone w formie pisemnej i elektronicznej dla każdej nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1.
2. Wyciągi zostaną sporządzone w postaci elektronicznej dla każdej nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1.
3. Operaty szacunkowe oraz ich aktualizacje sporządzone w formie pisemnej Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć do siedziby Zamawiającego.
4. Operaty szacunkowe oraz ich wyciągi i aktualizacje sporządzone w postaci elektronicznej Wykonawca zobowiązuje się przesłać Zamawiającemu na adres elektronicznej skrzynki podawczej: kancelaria@policki.pl lub na adres ESP na platformie ePUAP: /starostwopolice/skrytka.

## § 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania operatów szacunkowych oraz ich wyciągów i aktualizacji zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) oraz standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej.
2. Wykonawca oświadcza, że zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 175 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności szacowania nieruchomości (polisa SRM 0012736).

## § 4

1. Termin wykonania operatów szacunkowych oraz ich wyciągów ustala się na **14 (czternaście) dni** licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Termin wykonania aktualizacji ustala się na **18 miesięcy** licząc od dnia sporządzenia operatów szacunkowych.

## § 5

1. Operaty szacunkowe zostaną przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Wykonawcę i podpisanym przez Zamawiającego z adnotacją „bez uwag”. Protokół taki stanowi podstawę do wystawienia faktury VAT celem zapłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1.
2. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek w operatach szacunkowych, Zamawiający odmawia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 1, a Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad i usterek w terminie 10 (dziesięciu) dni, od dnia powiadomienia Wykonawcy o ich wystąpieniu, po czym procedura odbioru ulega powtórzeniu.
3. Dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 1, uważa się za dzień wykonania umowy.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio do wyciągów i aktualizacji.

## § 6

1. Tytułem wynagrodzenia za wykonanie dzieła, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wykonawcy kwoty **4.000,00 zł brutto** (słownie: *cztery tysiące złotych 00/100*).
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury i po całkowitym wykonaniu umowy oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust. 1.
3. Wykonawca wystawi fakturę z uwzględnieniem danych Zamawiającego, nabywca: Powiat Policki, ul. Tanowska 8, 72-010 Police, NIP 851-25-50-469. Wykonawca nie jest podatnikiem podatku VAT.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów czynności koniecznych do jej wykonania.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, jest wynagrodzeniem ryczałtowym i obejmuje koszty wszystkich czynności koniecznych do wykonania dzieła.

## § 7

1. Wykonawca oświadcza, że będzie posiadał wszelkie autorskie prawa majątkowe do operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji jakie powstaną w związku i w wyniku wykonania umowy, w tym w szczególności wszystkie autorskie prawa majątkowe przysługujące autorom i wszystkim innym podwykonawcom.
2. Autorskie prawa majątkowe do operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji jakie powstaną w wyniku wykonania umowy, przechodzą na Zamawiającego z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust. 1.
3. Przeniesienie na Zamawiającego całości praw autorskich majątkowych do operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji obejmuje w szczególności następujące pola eksploatacji:
  - 1) prawo do korzystania z autorskich praw majątkowych do operatów szacunkowych, wyciągów ich wyciągów i aktualizacji w zakresie utrwalenia i zwielokrotnienia – zwielokrotnianie dowolną techniką i utrwalanie zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w tym m.in. poprzez dyskietki, płyty CD/DVD, taśmy magnetyczne, nośniki magnetoptyczne, poprzez druk oraz urządzenia elektroniczne;
  - 2) wystawianie, wyświetlanie, odtworzenie, a także publiczne udostępnienie operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji osobom, w stosunku do których Zamawiający jest zobligowany do ich udostępnienia na mocy przepisów prawa.
4. Zamawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1.
5. Wykonawca zobowiązuje się, że przenoszone w ramach niniejszej umowy prawa autorskie nie będą w chwili ich przejścia na Zamawiającego obciążone prawami osób

- trzecich, a także, że osoby uprawnione z tytułu osobistych praw autorskich nie będą wykonywać takich praw w stosunku do Zamawiającego lub jego następców prawnych.
6. Wykonawcy nie przysługują odrębne wynagrodzenia za korzystanie z operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji na każdym odrębnym polu eksploatacji.
  7. Zamawiającemu służy bez prawa do odrębnego wynagrodzenia, prawo do zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego.
  8. Opisane umową pola eksploatacji dotyczą wykorzystywania tak oryginału operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji oraz kopii tych dokumentów.

## § 8

1. Strony postanawiają, że obowiązującą ich formą odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Kary te zapłaci Wykonawca na rzecz Zamawiającego w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1) za opóźnienie w wykonaniu całości lub części operatów szacunkowych oraz ich wyciągów – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w terminie wykonania umowy, o którym mowa w § 4 ust. 1;
  - 2) za opóźnienie w usunięciu wad i usterek całości lub części operatów szacunkowych oraz ich wyciągów – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, w terminie przewidzianym na usunięcie wad i usterek, o którym mowa w § 5 ust. 2 lub w § 9 ust. 2;
  - 3) za opóźnienie w wykonaniu całości lub części aktualizacji – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w terminie wykonania umowy, o którym mowa w § 4 ust. 2;
  - 4) za opóźnienie w usunięciu wad i usterek aktualizacji – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w terminie przewidzianym na usunięcie wad i usterek, o którym mowa w § 5 ust. 2 lub w § 9 ust. 2;
  - 5) za opóźnienie w przedstawieniu wyjaśnień do uwag złożonych do operatów szacunkowych – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, w terminie wyznaczonym do przedstawienia wyjaśnień do uwag złożonych do operatów szacunkowych, o którym mowa w § 9 ust. 2;
  - 6) za opóźnienie w przedstawieniu wyjaśnień do uwag złożonych do aktualizacji – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w terminie wyznaczonym do przedstawienia wyjaśnień do uwag złożonych do aktualizacji, o którym mowa w § 9 ust. 2;
3. W przypadku niewykonania operatów szacunkowych oraz ich wyciągów w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1, Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu oraz bez obowiązku zapłaty Wykonawcy wynagrodzenia. W takim przypadku Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 50% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1.
4. W przypadku niewykonania aktualizacji w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 2, Zamawiający uprawniony jest do zlecenia wykonania aktualizacji lub zlecenia wykonania nowych operatów szacunkowych innemu podmiotowi (rzeczoznawca majątkowy) na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co ten nieodwołalnie i bezwarunkowo wyraża zgodę. W takim przypadku Wykonawca zobowiązuje się nadto do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 50% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1.
5. W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy, ten zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 50% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1.

6. W przypadku, gdy wysokość szkody poniesionej przez Zamawiającego jest większa od kary umownej, a także w przypadku gdy szkoda powstała z przyczyn, dla których nie zastrzeżono kary umownej, Zamawiający jest uprawniony do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych, wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego – niezależnie od tego, czy realizuje uprawnienia do otrzymania kary umownej. W przypadku, gdy wysokość poniesionej szkody jest większa od kary umownej, Zamawiający może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
7. Zamawiający jest uprawniony do potrącania wierzytelności wobec Wykonawcy z tytułu kar umownych z wierzytelnościami Wykonawcy wobec Zamawiającego z tytułu wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1, na co Wykonawca nieodwołalnie i bezwarunkowo wyraża zgodę.
8. Zamawiający może dokonać potrącenia, o którym mowa w ust. 7, w każdym przypadku powstania uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, choćby jego wierzytelność z tego tytułu nie była jeszcze wymagalna (nie upłynął jeszcze termin, w którym Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej).
9. Dla wykonania prawa potrącenia nie jest niezbędne złożenie Wykonawcy przez Zamawiającego odrębnego oświadczenia woli, przy czym przyjmuje się, że Zamawiający wykonał prawo potrącenia w dniu, w którym upłynął najbliższy, przypadający po przekazaniu przez Zamawiającego żądania zapłaty kary umownej, termin do zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy na podstawie umowy albo odpowiedniej części tego wynagrodzenia a wynagrodzenie albo jego odpowiednia część nie zostało przez Zamawiającego zapłacone.
10. Wykonawca zapłaci karę umowną w terminie 7 dni od daty otrzymania od Zamawiającego żądania jej zapłaty, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego w żądaniu zapłaty.
11. Kary umowne mogą być dochodzone łącznie lub każda z osobna. Kary umowne mogą podlegać kumulacji. Kara umowna za opóźnienie określona w ust. 2 pkt 1 – 6 może być dochodzona łącznie z karą umowną za odstąpienie od umowy do wysokości naliczonej kary za opóźnienie, do momentu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
12. Kary umowne, o których mowa w ust. 2, nie wyłączają podstaw do odstąpienia od umowy.
13. Zapłata kary umownej przez Wykonawcę lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kary z płatności należnej Wykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonania dzieła lub jakichkolwiek innych obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy.

## § 9

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji przez okres dwóch lat, licząc od dnia wykonania umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się w terminie wskazanym przez Zamawiającego do usuwania wad, usterek i błędów oraz składania wyjaśnień do uwag złożonych do operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji. Jeżeli zostaną ujawnione błędy, pominięcia, dwuznaczności, brak spójności, nieprawidłowości lub inne wady (łącznie zwane wadami), Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia na własny koszt i ryzyko bez względu na wcześniej wyrażoną zgodę, zawartą umowę lub podpisany protokół odbioru przez Zamawiającego.
3. W przypadku braku realizacji przez Wykonawcę obowiązków określonych w ust. 2, Zamawiający może powierzyć ich wykonanie innemu podmiotowi (rzeczoznawcy majątkowego) na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co ten nieodwołalnie i bezwarunkowo wyraża zgodę.
4. Na żądanie organów administracji, organów sądowych oraz innych uprawnionych podmiotów w ramach prowadzonych przy wykorzystaniu operatów szacunkowych, ich wyciągów i aktualizacji postępowań administracyjnych, sądowo-administracyjnych lub innych, Wykonawca zobowiązuje się na własny koszt i ryzyko do ich uzupełnienia i wyjaśnienia.

### § 10

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, w tym z Ogólnym Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) oraz z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781), a w szczególności z zasadami odpowiedzialności cywilnej określonymi w rozdziale 10 i karnej określonymi w rozdziale 11 tej ustawy i zobowiązuje się do zachowania poufności powierzonych mu danych osobowych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich danych osobowych powierzonych przez Zamawiającego. Obowiązek zachowania tajemnicy nie ustaje po wypowiedzeniu czy też rozwiązaniu umowy.
3. Po rozwiązaniu czy też wygaśnięciu umowy, Wykonawca zobowiązuje się z chwilą rozwiązania czy wygaśnięcia umowy, zaprzestać wszelkich czynności przetwarzania danych osobowych, o których mowa w ust. 2, oraz usunąć te dane z ewentualnych nośników należących do Wykonawcy w sposób uniemożliwiający ich odczytanie i odzyskanie.

### § 11

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

### § 13

Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu umowy, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla Zamawiającego.

### § 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, po jednym dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

*Na oryginalne właściwe podpisy: Starosty Polickiego, Skarbnika Powiatu, Z-ca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz rzeczoznawcy majątkowego Karoliny Ryder.*

*Sporządziła:  
Główny specjalista  
Anita Karpińska*