

GN.683.1.2021.AK

U M O W A

zawarta w Policach, w dniu 15.04.2024 r., pomiędzy:

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

- zwanym dalej „**Zamawiającym**”,

a

Michałem Frej prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Wycena Nieruchomości Michał Frej”, z siedzibą przy ul. Rugiańska 34/18, 71-677 Szczecin, NIP 851-326-60-78, REGON 520359135, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7900,

- zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

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

§ 1

- Zamawiający zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy polegającego na:
 - sporządzeniu operatu szacunkowego dla nieruchomości oznaczonej działką nr 1/3 o pow. 0,0212 ha, z obrębu ewidencyjnego 3077 Nad Odrą 77, położoną w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze XXXXXXXXXXXX, zwanym dalej: „operatem szacunkowym”;
 - jednorazowym potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanym dalej: „aktualizacją”;
 - uczestnictwie w charakterze biegłego w rozprawach administracyjnych prowadzonych z wykorzystaniem operatu szacunkowego lub jego aktualizacji.
- Celem wykonania przedmiotu umowy jest ustalenie odszkodowania za działkę wydzieloną pod drogę publiczną – ulicę dojazdową, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2

Operat szacunkowy oraz jego aktualizacja zostaną sporządzone w dwóch egzemplarzach dla każdego z dokumentów.

§ 3

- Wykonawca zobowiązuje się do wykonania operatu szacunkowego oraz jego 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.), 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 (Dz. U. 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności szacowania nieruchomości (polisa PZU S.A. 1065979700).

§ 4

1. Termin wykonania operatu szacunkowego ustala się na **30 (trzydzieści) dni** licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Termin wykonania aktualizacji ustala się na **18 miesięcy** licząc od daty sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 5

1. Operat szacunkowy zostanie przekazany 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 operatu szacunkowego, 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 aktualizacji.

§ 6

1. Tytułem wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wykonawcy kwoty **2.000,00 zł brutto** (słownie: *dwa 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 operatu szacunkowego, jego aktualizacji oraz koszt uczestnictwa w rozprawie administracyjnej.

§ 7

1. Wykonawca oświadcza, że będzie posiadał wszelkie autorskie prawa majątkowe do operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego oraz jego aktualizacji obejmuje w szczególności następujące pola eksploatacji:
 - 1) prawo do korzystania z autorskich praw majątkowych do operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego oraz jego aktualizacji osobom, w stosunku do których Zamawiający jest zobligowany do ich udostępnienia na mocy przepisów prawa.
 4. Zamawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego, jego 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 operatu szacunkowego – 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 operatu szacunkowego – 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 operatu szacunkowego – w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, w terminie wyznaczonym do przedstawienia wyjaśnień do uwag złożonych do operatu szacunkowego, 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;
- 7) za brak uczestnictwa Wykonawcy w rozprawie administracyjnej lub w przypadku stawiennictwa braku wypełnienia lub nienależytego wypełnienia roli biegłego – w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy stwierdzony przypadek.
 3. W przypadku niewykonania operatu szacunkowego 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 nowego operatu szacunkowego 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 braku uczestnictwa Wykonawcy w rozprawie administracyjnej lub w przypadku stawiennictwa, braku wypełnienia lub nienależytego wypełnienia roli biegłego co najmniej dwukrotnie, Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu. 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.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. Zamawiający może dokonać potrącenia, o którym mowa w ust. 8, 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).
 10. 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.
 11. 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.

12. 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.
13. Kary umowne, o których mowa w ust. 2, nie wyłączają podstaw do odstąpienia od umowy.
14. Zapłata kary umownej przez Wykonawcę lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kary z płatności należnej Wykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonania przedmiotu umowy lub jakichkolwiek innych obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy.

§ 9

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego oraz jego 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 operatu szacunkowego oraz jego aktualizacji postępowań administracyjnych, sądowno-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

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 oryginale właściwe podpisy: Starosty Polickiego, Skarbnika Powiatu, Z-ca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz rzeczoznawcy majątkowego Michała Freja.

*Sporządziła:
Główny specjalista
Anita Karpińska*