

## Umowa Nr W/DN/..... 2026 – Wzór umowy

W dniu ..... 2026 roku pomiędzy:

I. **Miastem Chełm** z siedzibą: 22-100 Chełm, ul. Lubelska 65, posiadającym NIP: 563-21-67-582 oraz REGON: 110198238 reprezentowanym przez ....., zwanym w treści umowy „**Zamawiającym**”, a

II.....prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ....., posiadającym NIP: .....oraz REGON: ....., zwanym w treści umowy „**Wykonawcą**”, została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

#### PRZEDMIOT I TERMIN UMOWY

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania operatów szacunkowych wyceny nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych stanowiących własność Miasta Chełm.
2. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości gruntowych zabudowanych lub niezabudowanych stanowiących własność Miasta Chełm, dla potrzeb: ustalenia opłaty rocznej oraz jej aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego; ustalenia ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego tej nieruchomości.
3. Zamawiający przewiduje zlecenie do wyceny 38 nieruchomości i przedłożenie tych wycen w formie operatów szacunkowych, a Wykonawca zobowiązuje się do ich wykonania.
4. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia zawarcia umowy do dnia wykorzystania kwoty, o której mowa w § 5 ust. 2, jednak nie dłużej niż do dnia 14.12.2026 roku.

### § 2

#### PRAWA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Prace wymienione w § 1 umowy zlecane będą sukcesywnie do dnia 30.11.2026 r. w miarę pojawienia się konieczności dokonania wyceny niezbędnej dla realizacji zadań Miasta Chełm, na podstawie odrębnych zleceń Departamentu Nieruchomości - Urzędu Miasta Chełm.
2. Zamawiający upoważnia Dyrektora Departamentu Nieruchomości Urzędu Miasta Chełm do wystawienia odrębnych pisemnych zleceń, o którym mowa w § 2 ust. 1.
3. Zamawiający powiadamia Wykonawcę o zleceniu drogą mailową lub telefoniczną (na adres lub telefon wskazany przez Wykonawcę).
4. Zamawiający przekazuje Wykonawcy zlecenie w formie pisemnej bezpośrednio w siedzibie Zamawiającego. Wykonawca potwierdza przyjęcie zlecenia do realizacji przez pokwitowanie odbioru zlecenia od Zamawiającego lub osoby przez niego upoważnionej.
5. Zamawiający zastrzega sobie zlecenie do oszacowania nieruchomości składających się zarówno z pojedynczych działek, dla których należy sporządzić odrębny operat, jak również nieruchomości w skład których wchodzi więcej niż jedna działka, dla których należy sporządzić operat, zawierający w sobie procedurę szacowania każdej działki z dodatkowym bilansem sumarycznym całej nieruchomości.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo powierzenia wykonania mniejszej niż określonej w § 1 ust. 3 ilości nieruchomości, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu roszczenie w stosunku do Zamawiającego.

### § 3

#### PRAWA I OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wycena nieruchomości sporządzona będzie w postaci operatu szacunkowego, w wersji papierowej w jednym egzemplarzu.
2. Wykonawca ma obowiązek sporządzenia operatu szacunkowego w terminie nie dłuższym

niż określony w § 4 ust. 2 od daty powierzenia zlecenia oraz dostarczenia jego na własny koszt na adres siedziby, wskazany przez Zamawiającego.

3. Operat szacunkowy musi być wykonany przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z wymogami zawartymi w Dziale IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399), zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) oraz zgodnie z najlepszą wiedzą i warunkami technicznymi obowiązującymi przy świadczeniu tego typu usług.
4. Do operatu szacunkowego należy dołączyć istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu, w szczególności:
  - 1) protokół z oględzin nieruchomości,
  - 2) dokumentację fotograficzną.Załączone do operatu szacunkowego dokumenty mogą mieć formę poświadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Wykonawca zobowiązuje się do pozyskania niezbędnych dokumentów własnym staraniem i na własny koszt.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za treść całego operatu szacunkowego, także za dołączone do niego dokumenty.
7. Wykonawca zobowiązuje się do udzielenia wyjaśnień ustnych i pisemnych dotyczących sporządzonej wyceny w siedzibie Zamawiającego, przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, przed właściwym Sądem oraz przed innymi organami, przy czym z tego tytułu nie przysługuje Wykonawcy dodatkowe wynagrodzenie.
8. W przypadku niemożności wzięcia udziału w rozprawie przez Wykonawcę, o której jest on zawiadamiany przez Zamawiającego lub Samorządowe Kolegium Odwoławcze, Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o przyczynie usprawiedliwionej nieobecności oraz dostarczenia pisemnej odpowiedzi na zarzuty dotyczące sporządzonego operatu szacunkowego, co najmniej na 3 dni przed terminem rozprawy.
9. Na wniosek Zamawiającego Wykonawca zobowiązuje się w ramach wynagrodzenia umownego, do potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, poprzez umieszczenie w operacie stosownej klauzuli (art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
10. Na wniosek Zamawiającego Wykonawca zobowiązuje się w ramach wynagrodzenia umownego, do sporządzenia aktualizacji operatu szacunkowego, w przypadku stwierdzenia, że wartość nieruchomości uległa zmianie przed upływem 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego, z uwagi na wystąpienie zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 o gospodarce nieruchomościami.
11. Wykonawca zobowiązany jest posiadać w okresie trwania umowy aktualną polisę od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości.  
Wykonawca zobowiązany jest do dołączenia do operatu szacunkowego kopii dokumentu ubezpieczenia (o którym mowa w art. 175 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami), aktualnego w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.
12. Z chwilą protokolarnego przekazania operaty szacunkowe, stanowiące przedmiot zlecenia, przechodzą na własność i do wyłącznej dyspozycji Zamawiającego.

## § 4

### TERMINY WYKONANIA I ODBIORU

1. Wykonawca ma obowiązek odbioru zlecenia w terminie do 3 dni roboczych od daty powiadomienia przez Zamawiającego o zleceniu. W przypadku, gdy Wykonawca nie pokwituje odbioru zlecenia w ww. terminie, za datę przekazania Wykonawcy zlecenia do realizacji, przyjmuje się 4 dzień roboczy od daty powiadomienia przez Zamawiającego o zleceniu, dokonanego w sposób określony w § 2 ust. 3 umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek sporządzenia operatów szacunkowych w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty przekazania Wykonawcy zlecenia oraz dostarczenia ich za pismem przewodnim na własny koszt na adres siedziby wskazany przez Zamawiającego.

3. Odbiór prac nastąpi po wstępnej weryfikacji operatów przez Zamawiającego, obejmującej w szczególności przedmiot, zakres i cel wyceny, w terminie do 14 dni od daty dostarczenia operatów przez Wykonawcę. Dokumentem potwierdzającym wykonanie zlecenia będzie protokół odbioru, podpisany bez zastrzeżeń i uwag przez obie strony umowy.  
Oceny złożonych operatów szacunkowych pod względem formalnym dokonuje pracownik Departamentu Nieruchomości prowadzący postępowanie, na potrzeby którego zlecone zostały do wykonania operaty szacunkowe.
4. Jeżeli w wyniku wstępnej weryfikacji w operacie szacunkowym zostaną zauważone błędy, braki lub uchybienia, których poprawa będzie wymagać wydłużenia wyznaczonego terminu odbioru prac, Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć poprawiony operat szacunkowy aktualny na datę przekazania go Zamawiającemu, w terminie 7 dni od daty przekazania informacji o błędach, brakach lub uchybieniach oraz bez dodatkowego wynagrodzenia.
5. Jeżeli w wyniku szczegółowej weryfikacji, przeprowadzonej po protokolarnym potwierdzeniu wykonania zlecenia, w operacie szacunkowym zostaną zauważone błędy, braki lub uchybienia, Wykonawca zobowiązany jest w wyznaczonym terminie złożyć wyjaśnienia lub dostarczyć poprawiony operat szacunkowy. W przypadku poprawy operatu szacunkowego skutkującej zmianą treści operatu, w tym wyniku wyceny, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć operat szacunkowy ze zmienioną datą jego sporządzenia oraz datą określonej w nim wartości, aktualną na czas dokonania poprawy operatu szacunkowego, bez dodatkowego wynagrodzenia.
6. W przypadkach niezależnych od wykonawcy oraz w przypadku nieprzewidzianych zdarzeń losowych, które uniemożliwiają wykonanie operatu szacunkowego w terminie określonym w ust. 2, na pisemny wniosek Wykonawcy, Zamawiający może wyznaczyć dodatkowy termin wykonania operatu szacunkowego, bez naliczania kar umownych, o których mowa w § 6.

## § 5 WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Wynagrodzenie jednostkowe Wykonawcy za sporządzenie jednego operatu szacunkowego – wyceny jednej nieruchomości ustala się na kwotę brutto .....zł (słownie złotych:.....), w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) – ...%.
2. Z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 6 umowy, maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania niniejszej umowy może wynieść, przy powierzeniu wykonania 38 operatów szacunkowych, ..... zł brutto (słownie złotych: .....), w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) – ...%.
3. Zamawiający zobowiązuje się do dokonania zapłaty za usługę w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania od Wykonawcy faktury, wystawionej po protokolarnym odbiorze zlecenia. Wykonawca ma prawo wystawienia faktury po spełnieniu warunku określonego w § 4 ust. 3.
4. Za datę otrzymania faktury przyjmuje się datę wpływu do Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
5. Strony zgodnie postanawiają, że począwszy od dnia wejścia w życie przepisów powszechnie obowiązujących wprowadzających obowiązek wystawiania faktur ustrukturyzowanych, wszystkie faktury wystawiane w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym faktury częściowe, będą wystawiane wyłącznie w postaci faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz przepisami wykonawczymi dotyczącymi KSeF, w tym regulującymi tryby szczególne (offline/awaryjne), o ile mają zastosowanie.
6. Przez „fakturę ustrukturyzowaną” Strony rozumieją fakturę wystawioną przy użyciu KSeF, która uzyskuje ten status z chwilą nadania jej numeru identyfikującego w systemie KSeF (numer KSeF), z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych przepisami prawa dla trybów offline lub awaryjnych.
7. Strony ustalają, że za datę otrzymania faktury przez Zamawiającego uznaje się datę nadania numeru KSeF, o ile przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie stanowią inaczej.
10. Wystawienie faktury ustrukturyzowanej w KSeF jest równoznaczne z jej doręczeniem Zamawiającemu i nie wymaga dodatkowego przekazywania faktury w formie papierowej ani elektronicznej.
11. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek bankowy oznaczony w fakturze VAT

wystawionej przez Wykonawcę.

12. Za datę zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
13. Strony oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku od towarów i usług (VAT).
14. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania – bez podpisu Zamawiającego – faktur, w tym faktur częściowych, związanych z realizacją niniejszej umowy.
15. Dane do faktury: Miasto Chełm, 22-100 Chełm, ul. Lubelska 65, NIP: 563-21-67-582, numer umowy Zamawiającego.

## § 6

### ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA ZWŁOKĘ W WYKONANIU LUB ZA NIENALEŻYTE WYKONANIE UMOWY

1. W przypadku zwłoki w wykonaniu zamówienia z przyczyn zależnych od Wykonawcy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych w wysokości 1% wynagrodzenia jednostkowego brutto, określonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki w stosunku do operatu szacunkowego nieprzekazanego w terminie określonym w § 4 ust. 2.
2. W przypadku nienależytego wykonania prac, o których mowa w § 4 ust. 4 i 5, Zamawiający wyznaczy dodatkowy termin na złożenie wyjaśnień lub przedłożenie poprawionego operatu szacunkowego, zachowując prawo naliczenia kar umownych, o których mowa w ust. 1, po bezskutecznym upływie terminu dodatkowego.
3. Zapłata kary umownej nastąpi przez potrącenie z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, do czego Wykonawca upoważnia Zamawiającego.
4. Kary umowne płatne są na podstawie noty księgowej, której termin zapłaty wynosi 7 dni.
5. W przypadku braku możliwości potrącenia kary umownej lub gdy kwota kary umownej przekracza kwotę należną Wykonawcy, Wykonawca ma obowiązek zapłaty kary umownej w terminie 7 dni od daty otrzymania od Zamawiającego wezwania do zapłaty.
6. Niezależnie od zastrzeżonych kar umownych, Zamawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach wynikających z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 z późn. zm.) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę.

## § 7

### ODSTĄPIENIE, ROZWIĄZANIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od dnia jej podpisania jeżeli Wykonawca z własnej winy nie rozpoczął realizacji zamówienia lub przerwał realizację zamówienia. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
2. Zamawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia Wykonawcy wypowiedzenia, jeżeli Wykonawca, mimo pisemnych zastrzeżeń Zamawiającego nie wykonuje zamówienia zgodnie z warunkami umowy lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne.  
W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Zamawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia:
  - jeżeli zwłoka w wykonaniu zamówienia oraz prac, o których mowa w § 4 ust. 4 i 5 przekroczy 30 dni od daty określonej w umowie lub od terminu dodatkowego, o którym mowa w § 4 ust. 4, 5 i 6 umowy;
  - jeżeli Wykonawca nie odbierze zlecenia w wyznaczonym terminie opisanym w § 4 ust. 1 umowy;
  - gdy Wykonawca utracił prawo do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
4. Strony mają prawo rozwiązać za porozumieniem niniejszą umowę w przypadku, gdy wystąpią inne okoliczności, nie dające się przewidzieć w dniu zawarcia umowy (np. choroba Wykonawcy i inne zdarzenia losowe), które uniemożliwiają Wykonawcy realizację niniejszej umowy przez okres powyżej 30 dni kalendarzowych.

## **§ 8 ZMIANA UMOWY**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Strony zobowiązują się do pisemnego powiadomienia drugiej ze Stron o zmianie nazwy, siedziby i/lub adresu korespondencyjnego, rachunków bankowych.
3. Zmiany dokonane zgodnie z ust. 2 uznaje się za zmiany informacyjne, które nie wymagają sporządzania aneksu do umowy.

## **§ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska Wykonawcy, z którym Miasto Chełm zawarło umowę stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r., o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r., poz. 902) i Wykonawca wyraża zgodę na udostępnienie jej treści.
2. Wykonawca nie może przenosić praw wynikających z niniejszej umowy w całości lub w części (cesja) bez pisemnej zgody Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie informować Zamawiającego o każdej zmianie w działalności Wykonawcy mogącej mieć wpływ na realizację umowy. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku Wykonawcę będą obciążać ewentualne skutki mogące wyniknąć wskutek zaniechania.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. W kwestiach spornych wynikających z treści niniejszej umowy właściwym do rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

I ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA CHEŁM  
/-/ Radosław Wnuk

Dział 700 Rozdział 70005 § 4390 – zadania własne gminy (GWB)