

## **UMOWA Nr W/DN/...../2026 - projekt**

W dniu ..... 2026 r. pomiędzy Miastem Chełm z siedzibą: ul. Lubelska 65, 22-100 Chełm, posiadającym REGON: 110198238 oraz NIP: 5632167582, reprezentowanym przez: ..... zwanym w treści umowy Zamawiającym,

a ..... zamieszkałym: ....., 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 lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z przynależnymi pomieszczeniami (tj.: piwnice, komórki, magazyny) i ułamkową częścią gruntu przynależnego do lokalu lub garażu jako odrębnego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu przynależnego do garażu przeznaczonego do zbycia w budynkach stanowiących własność Miasta Chełm.
2. Zakres zamówienia obejmuje wyceny lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z przynależnymi pomieszczeniami (tj.: piwnice, komórki, magazyny) i ułamkową częścią gruntu przynależnego do lokalu lub garażu jako odrębnego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu przynależnego do garażu przeznaczonego do zbycia oraz ustalenie czynszu najmu lokalu w budynkach stanowiących własność Miasta Chełm.
3. Zamawiający przewiduje zlecenie do wyceny 17 lokale mieszkalne lub użytkowe i przedłożenie tej wyceny w formie operatu szacunkowego, a Wykonawca zobowiązuje się do jej 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 31.12.2026 roku.

### **§ 2**

#### **PRAWA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

1. Praca wymieniona w § 1 umowy zlecona zostanie do dnia 31.12.2026 roku w miarę pojawienia się konieczności dokonania wyceny niezbędnej dla realizacji zadań Miasta Chełm, na podstawie zlecenia Departamentu Nieruchomości - Urzędu Miasta Chełm. Zamawiający zastrzega sobie prawo, że w przypadku braku zlecenia w czasie obowiązywania umowy Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu roszczenie w stosunku do Zamawiającego.
2. Zamawiający upoważnia Dyrektora Departamentu Nieruchomości Urzędu Miasta Chełm do wystawienia pisemnego zlecenia, o którym mowa w § 2 ust. 1.
3. Zamawiający powiadomi 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.

### **§ 3**

#### **PRAWA I OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Wycena nieruchomości lokalowej 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r., 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 lokalu,
  - 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 lokalu 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 wyniknąć 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 operatu szacunkowego, stanowiącego przedmiot zlecenia, przechodzi 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 operatu szacunkowego 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 pracy nastąpi po wstępnej weryfikacji operatu przez Zamawiającego, obejmującej w szczególności przedmiot, zakres i cel wyceny, w terminie do 14 dni od daty dostarczenia operatu przez Wykonawcę. Dokumentem potwierdzającym wykonanie zlecenia będzie protokół odbioru, podpisany bez zastrzeżeń i uwag przez obie strony umowy.  
Oceny złożonego operatu szacunkowego pod względem formalnym dokonuje pracownik Departamentu Nieruchomości prowadzący postępowanie, na potrzeby którego zlecony został do wykonania operat szacunkowy.
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 protokólnym 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 § 4 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 jednego lokalu mieszkalnego lub użytkowego ustala się na kwotę brutto ..... **zł** (słownie: .....) w tym należny podatek od towarów i usług.
2. Z zastrzeżeniem postanowień § 6 umowy, maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania niniejszej umowy może wynieść, przy powierzeniu wykonania 17 operatów szacunkowych na lokale mieszkalne lub lokale użytkowe ..... **zł** brutto (słownie: .....), w tym należny podatek od towarów i usług.
3. Zamawiający zobowiązuje się do dokonania zapłaty za usługę w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania od Wykonawcy faktury, wystawionej po protokólnym odbiorze zamówienia. 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. Za datę płatności uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek bankowy oznaczony w fakturze VAT wystawionej przez Wykonawcę.
7. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).  
Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez podpisu Zamawiającego.
8. Dane do faktury: Miasto Chełm, 22-100 Chełm, ul. Lubelska 65, NIP: 563-21-67-582, numer umowy Zamawiającego.

**§ 6**  
**ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA OPÓŹNIENIE 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 5% wynagrodzenia jednostkowego brutto, określonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień opóźnienia 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 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 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 dwukrotnie nie odbierze zlecenia w wyznaczonym terminie opisanym w § 4 ust. 1 umowy;
  - w przypadku, pięciokrotnego obciążenia Wykonawcy karami umownymi zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 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.
4. Zamawiający przewiduje zmiany postanowień zawartej umowy w przypadku wystąpienia niżej wymienionych okoliczności z uwzględnieniem podanych warunków ich wprowadzenia:
  - a) zmiana ilości wykonywanych operatów w poszczególnych pozycjach spowodowana całkowitym lub niedostatecznym wykorzystaniem limitu operatów. W przypadku wystąpienia w/w okoliczności ilość wykonywanych operatów może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu maksymalnie o 30% od pierwotnie podanych wielkości. Wraz ze zmianą zakresu przedmiotu zamówienia zmianie może ulec również wysokość wynagrodzenia, jednak nie więcej niż do kwoty przeznaczony na sfinansowanie zamówienia.
5. W przypadku wystąpienia okoliczności stanowiących podstawę do zmian postanowień zawartej umowy każda ze Stron może wystąpić z inicjatywą zmiany 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 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022r., 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**