

WZÓR UMOWY

Znak:

zawarta w dniu r. w Łodzi pomiędzy:

Wojewodą Łódzkim – , zwanym dalej „Organem”

a

rzeczoznawcą majątkowym Panem/Panią nr

uprawnień:, zwanym dalej "Wykonawcą".

§ 1

1. Organ zleca wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać:

1) operaty szacunkowe (wyceny lub opracowania ustalające wartość udziałów w nieruchomości):

a) dla potrzeb postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości objęte decyzjami lokalizacyjnymi albo decyzjami zezwalającymi na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych, linii kolejowych, lotnisk, budowli przeciwpowodziowych, sieci przesyłowych, terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu ;

b) dla potrzeb postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkód albo utraty wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości;

c) dotyczące ustalenia wysokości odszkodowania w ramach przyznania nieruchomości zamiennej;

2. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Organu, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym określony będzie przedmiot wyceny.

3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania zlecenia, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust.2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.

4. Objęte zleceniami nieruchomości położone są na terenie województwa łódzkiego.

5. Organ zastrzega sobie prawo uzupełnienia wykonanego zlecenia o wycenę działek, które

wchodzą w skład nieruchomości objętej wykonanym zleceniem w ramach otrzymanego wynagrodzenia. Prawo to przysługuje do dnia obowiązywania niniejszej umowy.

6. Na Wykonawcy ciąży obowiązek:

1) przeprowadzenia oględzin oraz powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin. Strona ma prawo brać udział w oględzinach, może zadawać pytania oraz składać wyjaśnienia. Organ nie narzuca formy powiadomienia Stron o wskazaniu miejsca i terminu przeprowadzenia oględzin.

2) Przedstawienia na wezwanie Organu, w terminie 7 dni od dnia wezwania, dowodu wykonania obowiązku wynikającego z §1 ust. 6 pkt 1.

7. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden egzemplarz będzie stanowił załącznik do Operatu.

8. Wykonawca w terminie 10 dni od daty otrzymania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, poda w formie pisemnej Organowi ostateczny koszt wykonania Zlecenia przyjmując za podstawę ceny określone w § 3 oraz przedłoży jeden egzemplarz protokołu z oględzin. Sporządzenie wyceny nieruchomości zabudowanej o szczególnym charakterze (niestandardowej) – stawka roboczogodziny, pozycja 6 Cennika, jest możliwe po złożeniu przez Wykonawcę uzasadnionego wniosku wraz z załączoną kalkulacją kosztów, w terminie wskazanym powyżej oraz po wyrażeniu zgody na powyższy sposób kalkulacji wynagrodzenia przez Organ. Złożenie powyższego wniosku nie wstrzymuje terminu wykonania zlecenia. W przypadku wykonania na zlecenie Organu wyceny nieruchomości, która w ramach prowadzonego postępowania odszkodowawczego będzie przyznana jako nieruchomość zamienna, należne wynagrodzenie będzie odpowiadało wartości z Cennika właściwej dla nieruchomości za którą, w ramach odszkodowania nieruchomość zamienna będzie przyznana. W przypadku w którym nieruchomość, za którą w ramach odszkodowania będzie przyznana nieruchomość zamienna, zakwalifikowana została, zgodnie z Cennikiem, jako nieruchomość zabudowana o szczególnym charakterze - niestandardowa, wynagrodzenie za wykonaną na zlecenie Organu wycenę nieruchomości zamiennej będzie odpowiadało wartość z Cennika właściwej dla nieruchomości niezabudowanej lub zabudowanej (o ile będzie zabudowana budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jedn. Dz. U. Z 2017 r., poz. 1332).

9. Organowi służy prawo wstrzymania wykonania Zlecenia w terminie 5 dni od daty otrzymania ostatecznych kosztów wykonania Zlecenia.

10. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykonanych Operatów w Sekretariacie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, ul. Tuwima 28.

11. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania każdego operatu w formie papierowej.

12. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu:

- 1) zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny, z podaniem nazwy ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji (w formacie: dd/mm/rrrr); na żądanie Organu wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, Wykonawca przekaże dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości porównawcze, w szczególności nr aktu notarialnego oraz nr ewidencyjny działki;
 - 2) dokumentację fotograficzną nieruchomości. Jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich. W przypadku, gdy operat dotyczy nieruchomości zabudowanej, dokumentacja fotograficzna powinna obejmować każdy budynek. Ponadto dokumentacja ta powinna posiadać opis, której części nieruchomości dotyczy albo budynku;
 - 3) protokół z oględzin nieruchomości;
 - 4) wyciąg z operatu szacunkowego z ogólną wartością nieruchomości z wyszczególnieniem wartości części składowych nieruchomości (w przypadku określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości), tj. wartości nasadzeń roślinnych, wartości naniesień budowlanych, wartości gruntu oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych;
 - 5) istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu;
 - 6) informację o sposobie powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin;
 - 7) zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z dokumentu planistycznego albo wypis z badania dokumentów planistycznych;
 - 8). dla nieruchomości leśnych, dla których jest prowadzony plan urządzenia lasu, bądź uproszczony plan urządzenia lasu – wypis z powyższego dokumentu.
13. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operaty w jednym egzemplarzu, w formie papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy), używając własnych materiałów i narzędzi.
14. Organ przewiduje możliwość zlecenia wykonania w miesiącu do 30 operatów.
15. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy – Organ może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację Wykonawcy w przypadku, gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.
16. Ilekroć w umowie terminy wyrażone są w dniach, oznacza to dni kalendarzowe.
17. Wykonawca wyraża zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji, w tym pism w toczących się postępowaniach administracyjnych poprzez platformę ePUAP na adres wskazany we wniosku o wpis na Listę rzeczoznawców majątkowych.

poinformowania Organu o przyczynach opóźnienia.

8. Ceny określone w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi są stałe w okresie obowiązywania umowy.

9. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.

10. Fakturę Wykonawca może wystawić po spełnieniu obowiązku wynikającego z § 1 ust. 7, jednak nie wcześniej niż po upływie 21 dni roboczych od daty złożenia Operatu, pod warunkiem, iż Organ nie zgłosi w tym czasie braków lub innych nieprawidłowości Operatu.

11. W przypadku braków lub innych nieprawidłowości w Operacie, Organ wypłaci Wykonawcy wynagrodzenie po ich usunięciu.

12. Podstawą do wystawienia faktury będzie wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, po uprzednio zaakceptowanym kosztorysie.

13. Fakturę należy wystawić na Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, NIP 725-10-28-465, REGON 004308002 a przedłożyć w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi.

14. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury. Datą dokonania zapłaty jest dzień złożenia polecenia przelewu do banku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi.

15. Ostatnią fakturę w danym roku rozliczeniowym należy dostarczyć do siedziby Organu nie później niż do 5 grudnia.

16. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim oraz nie może zbywać wierzytelności powstałych w wyniku realizacji umowy na rzecz osób trzecich.

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia w przedmiocie zlecenia braków lub innych nieprawidłowości, Organ, w ciągu 21 dni roboczych od dnia jego złożenia, ma prawo:

1) zwrotu Wykonawcy przedmiotu zlecenia, lub jego części;

2) żądania uzupełnienia przedmiotu zlecenia, lub jego części, w szczególności poprzez wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Organu oraz poprawienia w nim błędów.

2. Prawo Organu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, realizowane jest w postaci uwag i zapytań przekazywanych Wykonawcy w formie pisemnej.

3. Wykonawca jest zobowiązany do poprawienia zwróconego przedmiotu zlecenia bądź jego uzupełnienia w terminie 7 dni od daty zwrotu przedmiotu zlecenia lub dostarczenia na piśmie żądania, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2.

4. Jeśli braki lub inne nieprawidłowości w Operatach dostarczonych przez Wykonawcę zostaną

ujawnione po terminie określonym w § 4 ust.1, to Organ ma prawo żądać uzupełnienia braków lub usunięcia innych nieprawidłowości, bez dodatkowego Wynagrodzenia, w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia Wykonawcy. Powyższe uprawnienie przysługuje Organowi w terminie 12 miesięcy od dostarczenia Operatu.

5. Przy odbiorze korespondencji przesłanej elektronicznie oraz za pośrednictwem Poczty Polskiej Wykonawca zobowiązany jest do zachowania najwyższej staranności.

6. W przypadku odmowy dokonania stosownych zmian w operacie Organ zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy).

§ 5

1. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe sporządzenie Operatu, wówczas Organ zwróci Wykonawcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu wykonania Zlecenia, jednak nie więcej niż 8% wartości netto Wynagrodzenia (plus podatek VAT, w przypadku Wykonawcy, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT). Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.

2. W przypadku wstrzymania wykonania zlecenia, o którym mowa w § 1 ust. 8, Organ zwróci Wykonawcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu ustalenia kosztów wykonania Zlecenia, jednak nie więcej niż 4% wartości netto Wynagrodzenia (plus podatek VAT, w przypadku Wykonawcy, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT). Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów. W tej sytuacji nie stosuje się ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w § 4 ust.6, zastosowanie ma ustęp 2 § 5.

4. W razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji zlecenia przekraczającej 28 dni opisanej w § 6 ust. 1, 2 lub 3 lub w przypadku złożenia operatu zawierającego braki lub inne nieprawidłowości w wyniku uwag i zapytań skierowanych do Wykonawcy w trybie § 4 ust.2, Organ może wedle swego uznania:

- 1) wydać postanowienie o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy) stanowiące podstawę zlecenia,
- 2) zastosować art. 88 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz.1257).

§ 6

1. Jeżeli Wykonawca uchybi terminowi określonymu w § 2 ust. 2 pozostaje w opóźnieniu. Od dnia upływu tego terminu do dnia złożenia Operatu nalicza się kary umowne, o wysokości 2% Wynagrodzenia netto (plus podatek VAT, w przypadku Wykonawcy, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT) za każdy dzień opóźnienia.

2. Jeżeli Wykonawca uchybi terminowi określonymu w § 4 ust. 3 pozostaje w opóźnieniu. Kary umowne, w wysokości 2% Wynagrodzenia netto (plus podatek VAT, w przypadku Wykonawcy, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT) za każdy dzień opóźnienia nalicza się wówczas od dnia upływu 7-dniowego terminu określonego w § 4 ust. 3.
3. Kary umowne za okresy opisane w ust. 1, 2 niniejszego paragrafu naliczane są niezależnie za każdy z nich i sumowane.
4. Kary umowne określone w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią należność Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi.
5. Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe w przypadku zawnionego opóźnienia w zapłacie należnego Wynagrodzenia.
6. Organ zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania, przewyższającego wysokość kar umownych, z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością prowadzenia postępowań administracyjnych z uwagi na uchybienia terminów umownych.
7. Organ zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z Wynagrodzenia.

§ 7

1. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie Operatów zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie Operatów szacunkowych zobowiązany jest do uczestnictwa, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanego Operatu po upływie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Organ w przypadku nie stwierdzenia znaczących różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane za wynagrodzeniem odpowiadającym 35% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wymagać będą aktualizacji operatu szacunkowego, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu 14 dni od daty odbioru takiego wniosku od Organu, za wynagrodzeniem odpowiadającym 35% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Z powyższym wnioskiem Organ może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu. Przez aktualizację należy rozumieć wykonanie nowego operatu szacunkowego.

5. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie Operatów zobowiązany jest na pisemny wniosek Organu, do sporządzenia ponownej wyceny nieruchomości bez dodatkowego wynagrodzenia, w sytuacji, kiedy podstawą uchylenia decyzji o ustaleniu i wypłacie odszkodowania przez organ wyższej instancji lub sąd jest (w ocenie organu wyższej instancji lub sądu) wadliwie sporządzona wycena nieruchomości.

6. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 5, bądź uchybienia terminów przy ich wykonywaniu, ma zastosowanie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego.

7. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii Operatu.

§ 8

1. Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień Umowy, Strony będą się starały rozstrzygać polubownie, co oznacza, że przed wystąpieniem na drogę sądową, Strona wystąpi na piśmie do drugiej Strony z wnioskiem o ugodowe rozwiązanie sporu. Droga sądowa będzie dopuszczalna po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego do załatwienia sprawy przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Organu, tj. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.

2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Postępowania Administracyjnego oraz ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

4. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia. Strona wypowiadająca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z wcześniejszego rozwiązania umowy, a w szczególności kosztów operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zleconych w wyniku zawarcia niniejszej umowy.

5. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

6. Wykonawca obowiązany jest zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.

7. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Organu, jeden dla Wykonawcy, każdy na prawach oryginału.

ORGAN

WYKONAWCA