

### **Wzór umowy**

znak:

zawarta w dniu ..... r. w Łodzi pomiędzy:

Wojewodą Łódzkim –                      , zwanym dalej „Organem”

a

rzeczoznawcą majątkowym Panem/Panią, nr uprawnień , pracownikiem firmy , zwanym dalej  
"Wykonawcą"

i

Panem/Panią, prowadzącym firmę , zatrudniającą rzeczoznawcę majątkowego Pana/Panią,  
numer uprawnień , zwanej dalej „Wystawcą Faktury”.

### **§ 1**

1. Organ zleca wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać 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. Wystawca Faktury 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 Wystawcę Faktury uzasadnionego wniosku wraz z załączoną kalkulacją kosztów, w terminie wskazanym powyżej oraz po wyrażeniu zgody na powyższy sposób kalkulacji wynagrodzenia przez Organ. 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 jednorodzinny, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jedn. Dz. U. z 2017, 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 przekaze 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 i Wystawca Faktury wyrażają 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.

## § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia r.
2. Za wykonane Zlecenia strony uznają dostarczenie operatu Zlecającemu i wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, o ile dostarczenie operatu przez Wykonawcę nastąpi w ciągu 28 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.

## § 3

1. Za wykonanie zleconej wyceny Nieruchomości Organ zapłaci Wystawcy Faktury kwotę wynikającą z przedłożonej faktury. Powyższe wyczerpuje wszelkie zobowiązania finansowe Organu wobec Wykonawcy.
2. Organ zapłaci Wystawcy Faktury wynagrodzenie za faktyczną ilość należycie wykonanych wycen Nieruchomości sporządzonych w formie operatów.
3. Strony ustalają wynagrodzenie za należyte wykonanie wyceny Nieruchomości zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę i Wystawcę Faktury Cennikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia r.
4. Wykonawca i Wystawca Faktury akceptują wynagrodzenie za wycenę Nieruchomości wskazane w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia r.
5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i/lub innych praw do nieruchomości, i/lub praw wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, oraz określenie wartości szkód powstałych na nieruchomości w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w celu dokonania przebudowy infrastruktury technicznej, sporządzone w formie Operatu szacunkowego.
6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość z przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazana w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1332) lub działkami niezabudowanymi i przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazane w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu wyżej powołanej ustawy. Przez nieruchomość zabudowaną o szczególnym charakterze, niestandardową należy rozumieć nieruchomość, na której znajdują się: stacja paliw, hala produkcyjna, magazyn, most, tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych, budynek wielorodzinny oraz zdefiniowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422) budynek

zamieszkania zbiorowego lub budynek użyteczności publicznej.

7. W przypadku opóźnienia w wykonaniu Operatu lub innego nienależytego wykonania umowy, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego 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 Wystawca Faktury może wystawić po spełnieniu obowiązku wynikającego z § 1 ust. 7, jednak nie wcześniej niż po upływie 21 dni roboczych od daty złożenia przez Wykonawcę 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 Wystawcy Faktury 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 Wystawcy Faktury 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 i Wystawca Faktury nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

17. Wystawca Faktury nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.

#### § 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 i Wystawca Faktury zobowiązani są 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 Wystawcy Faktury 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 Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT). Na Wystawcy Faktury spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.
2. W przypadku wstrzymania wykonania zlecenia, o którym mowa w § 1 ust. 8, Organ zwróci Wystawcy Faktury 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 Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT). Na Wystawcy Faktury 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 określone 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 Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT) za każdy dzień opóźnienia.

2. Jeżeli Wykonawca uchybi terminowi określone w § 4 ust. 3 pozostaje w opóźnieniu. Kary umowne, w wysokości 2% Wynagrodzenia netto (plus podatek VAT, w przypadku Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT) za każdy dzień opóźnienia nalicza się wówczas od dnia upływu 7-dniowego terminu określone 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 Wystawcy Faktury odsetki ustawowe w przypadku zawinione 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.

8. Do zapłaty kar umownych zobowiązany jest Wystawca Faktury.

## § 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 odpowiadającemu 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 odpowiadającemu 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 uchylecia 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. 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 prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

6. Wykonawca i Wystawca Faktury zobowiązani są zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.

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

ORGAN

WYKONAWCA

WYSTAWCA FAKTURY



oraz

b) budową drogi ekspresowej S-14- zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku drogi krajowej nr 91 w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania: „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów – droga krajowa 91 w m. Słowik,

objętych decyzjami Wojewody Łódzkiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.

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 wchodzi 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze będą stanowiły załączniki do Operatów.

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

9. Sporządzenie wyceny nieruchomości zabudowanej wymagającej znacznego nakładu pracy w procesie wyceny – stawka roboczogodziny, pozycja 6 Cennika, jest możliwe po złożeniu przez Wystawcę Faktury uzasadnionego wniosku z załączoną kalkulacją kosztów w terminie wskazanym w pkt. 8 oraz po wyrażeniu zgody na powyższy sposób kalkulacji wynagrodzenia

zarówno przez Organ jak i przez GDDKiA Oddział w Łodzi. Złożenie ww. wniosku nie wstrzymuje biegu terminu na sporządzenie wyceny.

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 prześle 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 dwóch egzemplarzach, 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 i Wystawca Faktury wyrażają 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.

## § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia r.

2. Za wykonane Zlecenia strony uznają dostarczenie operatu do Organu i wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, o ile dostarczenie operatu przez Wykonawcę nastąpi w ciągu 28 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.

## § 3

1. Za wykonanie zleconej wyceny nieruchomości GDDKiA Oddział w Łodzi zapłaci Wystawcy Faktury kwotę wynikającą z przedłożonej faktury. Powyższe wyczerpuje zobowiązania GDDKiA Oddział w Łodzi wobec Wykonawcy.

2. GDDKiA Oddział w Łodzi zapłaci Wystawcy Faktury wynagrodzenie za faktyczną ilość należycie wykonanych wycen nieruchomości sporządzonych w formie operatów.

3. Strony ustalają wynagrodzenie za należyte wykonanie wyceny nieruchomości zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę i Wystawcę Faktury Cennikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia r.

4. Wykonawca i Wystawca Faktury akceptują wynagrodzenie za wycenę nieruchomości wskazane w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia r.

5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i/lub innych praw do nieruchomości, i/lub praw wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, oraz określenie wartości szkód powstałych na nieruchomości w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w celu dokonania przebudowy infrastruktury technicznej, sporządzone w formie operatu szacunkowego.

6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość z przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazana w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1332) lub działkami niezabudowanymi i przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazane w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu wyżej powołanej ustawy.

7. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatu lub innego nienależytego wykonania umowy, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego

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

11. Fakturę, z wyodrębnioną pozycją dla każdej nieruchomości 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.

12. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem przez GDDKiA Oddział w Łodzi, na rachunek Wystawcy Faktury wskazany na fakturze w terminie 30 dni od daty otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury.

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

14. Wykonawca i Wystawca Faktury nie mogą powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

#### § 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 i Wystawca Faktury zobowiązani są 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). W takim wypadku nie przysługuje zwrot kosztów dotychczas poniesionych przez Wykonawcę i Wystawcę Faktury.

7. W przypadku wydania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny negatywnej, co do prawidłowości sporządzonego operatu przez Wykonawcę, wystawca Faktury zobowiązuje się do zwrotu poniesionych kosztów sporządzenia oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych odpowiednio Organowi albo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – w zależności od podmiotu, który będzie wnioskował o wyrażenie oceny. W takim przypadku Wystawca Faktury zostanie obciążony na podstawie dowodu księgowego wystawionego przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, jeśli to Organ wystąpi o ocenę albo na podstawie dowodu księgowego wystawionego przez GDDKiA Oddział w Łodzi, jeśli to GDDKiA Oddział w Łodzi wystąpi o ocenę.

8. W przypadku wydania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny negatywnej, co do prawidłowości sporządzonego przez Wykonawcę operatu, gdy wynagrodzenie z tytułu wykonania przedmiotu umowy zostało już wypłacone, Wystawca Faktury zobowiązany jest do jego zwrotu w pełnej wysokości do GDDKiA Oddział w Łodzi. W takim przypadku zapis określony w ust. 7 również będzie miał zastosowanie

## § 5

1. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe sporządzenie operatu, wówczas GDDKiA Oddział w Łodzi zwróci Wystawcy Faktury 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 Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT). Na Wystawcy Faktury spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.

2. W przypadku wstrzymania wykonania zlecenia, o którym mowa w § 1 ust. 8, GDDKiA Oddział w Łodzi zwróci Wystawcy Faktury 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 Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT). Na Wystawcy Faktury spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów. W tej sytuacji nie stosuje się ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. 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 grzywnę określoną w 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 określonemu 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 Wystawcy Faktury, który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT) za każdy dzień opóźnienia.
2. Jeżeli Wykonawca uchybi terminowi określonemu w § 4 ust. 3 pozostaje w opóźnieniu. Kary umowne, w wysokości 2% Wynagrodzenia netto (plus podatek VAT, w przypadku Wystawcy Faktury, 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 GDDKiA Oddział w Łodzi.
5. Organ zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania, przewyższającego wysokość kar umownych, z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością prowadzenia postępowań administracyjnych z uwagi na uchybienia terminów umownych.
6. Organ zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z Wynagrodzenia.
7. Do zapłaty kar umownych zobowiązany jest Wystawca Faktury.

## § 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. Za wykonanie tej czynności Organ zapłaci kwotę wynikającą z przedłożonej faktury przez Wystawcę Faktury.

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. Organ zapłaci kwotę wynikającą z przedłożonej faktury przez Wystawcę Faktury.

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

6. 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, wyznaczając odpowiedni termin. Droga sądowa będzie dopuszczalna po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego do załatwienia sprawy przed sądem powszechnym właściwym miejscowo i rzeczowo dla Organu, tj. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.

2. O toczącym się postępowaniu Strony Umowy są zobowiązane powiadomić GDDKiA Oddział w Łodzi, celem umożliwienia wzięcia udziału w sprawie.

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

4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. 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.

6. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim

Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

7. Wykonawca i Wystawca Faktury zobowiązani są zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.

8. Umowa została sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Organu, jeden dla Wykonawcy, jeden dla Wystawcy Faktury, jeden dla GDDKiA Oddział w Łodzi, każdy na prawach oryginału.

ORGAN

WYKONAWCA

WYSTAWCA FAKTURY