

Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 106/2017
Wojewody Łódzkiego
z dnia 15 maja 2017 r.

Procedury wewnętrzne powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi

Rozdział I Zasady ogólne

§ 1. Powoływanie biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. Z 2016, poz. 23 ze zm.).

§ 2. Procedury wewnętrzne powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych, zwane dalej "procedurami" określają szczegółowe zasady powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych, zwanych dalej "biegłymi", w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

§ 3.1. Powoływanie biegłych finansowane jest ze środków ujętych w projektach planów finansowych, a następnie w planach finansowych dotyczących danego roku budżetowego, którymi w ramach Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi dysponuje Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, chyba że Wojewoda Łódzki zawarł porozumienie w przedmiocie finansowania kosztów wycen nieruchomości ze środków innego podmiotu.

2. Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi do dnia 15 stycznia każdego roku przekaże do Biura Kadr, Płac i Budżetu informację o przewidywanej kwocie na realizację postępowania w sprawie powołania biegłych rzeczoznawców majątkowych wraz ze wskazaniem źródła jego finansowania.

§ 4. Ilekroć w procedurach jest mowa o:

- 1) zarządzeniu - rozumie się przez to Zarządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi
- 2) Urzędzie- rozumie się przez to Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
- 3) postępowaniu - rozumie się przez to postępowanie w sprawie wyłonienia, a następnie powołania biegłego rzeczoznawcy majątkowego,
- 4) Liście rzeczoznawców - rozumie się przez to Listę rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych Urzędzie
- 5) Cenniku - rozumie się przez to Cennik Urzędu ustalający wysokość wynagrodzeń za czynności biegłego,
- 6) Dyrektorze WGN - rozumie się przez to Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
- 7) Dyrektorze Wydziału – rozumie się przez to Dyrektora Wydziału, Zastępcę Dyrektora Wydziału, lub Kierownika innej równorzędnej komórki organizacyjnej Urzędu
- 8) Komisji - rozumie się przez to Komisję do prowadzenia listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Urzędzie
- 9) Przewodniczącym - rozumie się przez to Przewodniczącego Komisji ds. Prowadzenia Listy – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych Urzędzie
- 10) umowie - rozumie się przez to umowę pomiędzy Wojewodą Łódzkim, a rzeczoznawcą majątkowym wpisanym na listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych Urzędzie
- 11) Kierownik oddziału ds. dróg publicznych - rozumie się przez to Kierownika Oddziału ds. dróg publicznych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, lub jego Zastępcę.

§ 5.1. Postępowanie w sprawie powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych obejmuje następujące czynności:

- 1) przygotowanie postępowania,
- 2) przeprowadzenie postępowania, w tym:
 - a) wyłonienie biegłych,
 - b) powołanie biegłych;
- 3) dokumentowanie postępowania.

2. W czynnościach opisanych w ust. 1 pkt 1 oraz ust. 1 pkt 2 lit. a uczestniczy radca prawny wskazany przez Dyrektora Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli.

§ 6.1. W ramach realizacji postępowania tworzy się Listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Urzędzie

stanowiącą integralną część Zarządzenia - załącznik 2 do Zarządzenia.

2. Lista rzeczoznawców ma charakter otwarty. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie brali udziału w składaniu propozycji cenowych mogą zostać dopisani do Listy rzeczoznawców na zasadach opisanych w § 13.

§ 7. Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za czynności biegłego jest Cennik, stanowiący integralną część Zarządzenia - załącznik 3 do Zarządzenia.

§ 8. Niniejsza procedura dotyczy postępowań administracyjnych prowadzonych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w sprawach:

- 1) ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości objęte poszczególnymi decyzjami lokalizacyjnymi lub decyzjami zezwalającymi na realizację inwestycji publicznych w zakresie dróg publicznych, linii kolejowych, lotnisk, budowli przeciwpowodziowych, sieci przesyłowych, terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,
- 2) ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkód oraz utraty wartości nieruchomości powstałej w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,
- 3) ustalenia wysokości odszkodowania w ramach przyznania nieruchomości zamiennej.

Rozdział II

Przygotowanie postępowania

§ 9.1. W celu wyłonienia biegłych i utworzenia listy tworzy się stałą komisję do prowadzenia Listy rzeczoznawców w pięcioosobowym składzie.

2. Członków komisji wyznacza Wojewoda Łódzki.

3. W skład komisji wchodzi dwóch pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz trzech pracowników z pozostałych Wydziałów, przy czym jeden z nich powinien być zatrudniony na stanowisku radcy prawnego.

4. Wojewoda Łódzki spośród członków komisji wyznacza Przewodniczącego oraz jego Zastępcę.

§ 10.1. Przewodniczący organizuje i kieruje pracą Komisji, a podczas jego nieobecności Zastępca.

2. Komisja dokonuje weryfikacji wniosków o wpis na listę rzeczoznawców pod względem zgodności z postanowieniami niniejszego zarządzenia w składzie minimum czteroosobowym.

3. W przypadku równej liczby głosów rozstrzygający głos należy do Przewodniczącego.

Rozdział III

Postępowanie w sprawie wyłonienia biegłych rzeczoznawców majątkowych

§ 11.1. Dyrektor WGN, na wniosek Przewodniczącego, kieruje do rzeczoznawców majątkowych zaproszenie, do składania propozycji wysokości wynagrodzeń za wykonanie czynności biegłego w postępowaniach administracyjnych, o których mowa w § 8.

2. Zaproszenie kierowane jest do rzeczoznawców majątkowych za pośrednictwem organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu.

3. Propozycje wysokości wynagrodzeń, o których mowa w ust. 1, należy składać za pośrednictwem platformy ePUAP albo osobiście w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w terminie wskazanym w zaproszeniu, na formularzu stanowiącym załącznik 4 do Zarządzenia.

4. Komisja nie uwzględnia propozycji wysokości wynagrodzeń złożonych:

- 1) w innym terminie niż określony w ust. 3,
- 2) z pominięciem form doręczenia opisanych w ust. 3,
- 3) niezawierających propozycji cenowych dla wszystkich rodzajów wycen wskazanych w formularzu, stanowiącym załącznik nr 4 do Zarządzenia.

5. Komisja przy ocenie nadesłanych propozycji wysokości wynagrodzeń, odrzuca oferty zawierające stawki minimalną i maksymalną.

6. Komisja z nadesłanych propozycji wysokości wynagrodzeń, po wykonaniu czynności o której mowa w ust. 5, określi cenę średnią arytmetyczną.

7. W przypadku kiedy ustalone ceny, ze względu na ich wysokość, nie będą gwarantowały możliwości zlecenia wszystkich zaplanowanych wycen w danym roku kalendarzowym, wówczas Komisja odstąpi od sporządzenia Cennika na podstawie przesłanych propozycji wynagrodzeń i utworzy Cennik biorąc pod uwagę średnie ceny na rynku województwa łódzkiego za podobne operaty szacunkowe, średnie ceny za podobne operaty szacunkowe wykonane na zlecenie Wojewodów, a także średnie ceny za podobne operaty szacunkowe wykonywane przez ostatnie 2 lata dla Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, wyliczając cenę średnią arytmetyczną.

§ 12.1. Komisja po przeprowadzeniu czynności, o których mowa w § 11, sporządza Cennik, przyjmując jako obowiązujące ceny ustalone w sposób, o którym mowa w § 11 ust. 5 – 7. W przypadku wykonania na zlecenie Organu wycen nieruchomości, które w ramach prowadzonego postępowania odszkodowawczego będą przyznane jako nieruchomości zamienne, należne wynagrodzenie będzie odpowiadało wartości z Cennika właściwej dla nieruchomości za którą, w

ramach odszkodowania nieruchomości 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 2016 r., poz. 290 ze zm.).

2. Na wniosek Przewodniczącego, po akceptacji Dyrektora WGN, Cennik zatwierdza Wojewoda Łódzki.

3. Komisja aktualizuje Cennik co dwa lata. Do aktualizacji stosuje się odpowiednio zapisy § 11 oraz § 12 ust. 1 i 2.

§ 13.1. Dyrektor WGN, na wniosek Przewodniczącego, skieruje do rzeczoznawców majątkowych, którzy nadesłali propozycje wysokości wynagrodzeń, Cennik wraz z informacją o dokonywanym naborze na Listę rzeczoznawców.

2. Informacja o naborze oraz Cennik zostaną również przekazane do organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz umieszczone na stronie internetowej Urzędu.

3. W celu ubiegania się o wpis na Listę rzeczoznawców, wybrany rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest złożyć wniosek, stanowiący załącznik 5 do Zarządzenia, za pośrednictwem platformy ePUAP albo osobiście w siedzibie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w godzinach pracy Urzędu, w terminie ustalonym w piśmie, o którym mowa w ust. 1.

4. O kolejności wpisu na listę rzeczoznawców decyduje data i godzina wpływu propozycji wysokości wynagrodzeń, na formularzu stanowiącym załącznik 4 do Zarządzenia, o których mowa § 11 ust. 1. Rzeczoznawcy, którzy nie brali udziału w sporządzaniu Listy rzeczoznawców mogą zostać do niej dopisani na zasadach opisanych w ust. 13 i 14.

5. Do wniosku, o którym mowa w ust. 3, biegły zobowiązany jest załączyć:

- 1) aktualny, na datę złożenia wniosku, dokument potwierdzający posiadanie minimum od 12 miesięcy uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego;
- 2) aktualne na datę złożenia wniosku ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej, z uwzględnieniem zapisów art. 175 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2016, poz. 2147 ze zm.);
- 3) potwierdzenie posiadania adresu skrzynki ePUAP - elektronicznej platformy usług administracji publicznej,
- 4) referencje w postaci dokumentów potwierdzających należyte wykonanie operatów

szacunkowych nieruchomości, za okres ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wpis na listę rzeczoznawców, w ilości co najmniej dziesięciu operatów szacunkowych w postępowaniach administracyjnych lub sądowych z zakresu o którym mowa w § 8.

6. Brak spełnienia któregokolwiek z wymogów przewidzianych w ust. 5 stanowi podstawę odmowy wpisu na Listę rzeczoznawców. O odmowie wpisu na Listę rzeczoznawców wnioskodawca informowany jest na piśmie.

7. Wpisu, odmowy wpisu oraz wykreślenia z Listy rzeczoznawców dokonuje Dyrektor WGN na wniosek Przewodniczącego.

8. Wpisu na Listę rzeczoznawców dokonuje się w terminie 14 dni od upływu wyznaczonego terminu do składania wniosków o wpis.

9. Lista rzeczoznawców jest jawna i będzie publikowana na stronach internetowych Urzędu, a także dostępna do wglądu w WGN. Pierwsza publikacja nastąpi w terminie 7 dni od daty dokonania pierwszego wpisu na Listę rzeczoznawców.

10. Podstawą wykreślenia biegłego z listy rzeczoznawców jest:

- 1) rezygnacja złożona przez biegłego;
- 2) utrata przez biegłego uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenie;
- 3) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego przez okres powyżej jednego miesiąca;
- 4) dwukrotna odmowa wykonania operatu;
- 5) niepodpisanie umowy w terminie, o którym mowa w § 14 ust. 2;
- 6) udzielanie nieterminowych i niepełnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;
- 7) wykonywanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy merytoryczne, formalne, rachunkowe oraz omyłki pisarskie;
- 8) nieterminowe wykonywanie obowiązków wynikających z umowy, której wzór stanowi załącznik 6, 7, 8 i 9 do Zarządzenia;
- 9) uzyskanie przez biegłego negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, wykonanego w ramach postępowań administracyjnych o których mowa w § 8;
- 10) brak aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, z uwzględnieniem postanowień art. 175 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2016 r., poz. 2147 ze zm.).

11. Wykreślenie biegłego z Listy rzeczoznawców nie ma wpływu na udział rzeczoznawcy w postępowaniach administracyjnych, w których został uprzednio powołany na biegłego, za wyjątkiem powodu wykreślenia opisanego w § 13 ust. 10 pkt. 10.

12. Wykreślenie biegłego z Listy rzeczoznawców nie ogranicza możliwości ponownego ubiegania się o wpis na Listę. Ponowny wpis następuje w trybie przewidzianym w ust. 2 i 3. W przypadku ponownego ubiegania się o wpis na listę przez rzeczoznawcę majątkowego, wykreślonego z Listy na podstawie § 13 ust. 10 pkt 4, 6, 7, 8, 9, Dyrektor WGN na wniosek Przewodniczącego dokonuje odmowy wpisu na Listę rzeczoznawców.

13. O wpis mogą się także ubiegać rzeczoznawcy majątkowi, którzy nie brali udziału w procedurze składania propozycji wynagrodzeń, o której mowa w § 11 ust. 1, lub złożyli wniosek o wpis po terminie określonym w § 13 ust. 3. Wnioski o wpisanie na Listę pochodzące od takich rzeczoznawców majątkowych będą rozpatrywane po zakończeniu procedury wpisywania na Listę rzeczoznawców, którzy brali udział w procedurze składania propozycji wynagrodzeń i złożyli wnioski w terminie.

§ 14.1. Rzeczoznawca po wpisaniu go na Listę rzeczoznawców zobowiązany jest podpisać umowę, stanowiącą załącznik 6 i 7 lub 8 i 9 do Zarządzenia oraz przestrzegać jej zapisów. Umowa zawierana jest na czas określony do dnia ważności aktualnego Cennika.

2. Rzeczoznawca podpisuje umowę w terminie 14 dni od daty dokonania wpisu.

Rozdział IV

Powołanie biegłych rzeczoznawców majątkowych

§ 15.1. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.), tj. na podstawie postanowienia, na które nie służy zażalenie.

§ 16.1. Wybór rzeczoznawcy wpisanego na Listę rzeczoznawców w ramach prowadzonego postępowania dokonywany jest na podstawie procedur wewnętrznych obowiązujących w WGN, według kolejności wpisu na Listę rzeczoznawców.

2. Przy wyborze biegłego pomija się rzeczoznawcę majątkowego który:

- 1) udziela nieterminowych i niepełnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;
- 2) wykonuje operaty szacunkowe z nienależytą starannością, a w szczególności zawierające błędy merytoryczne, formalne, rachunkowe oraz omyłki pisarskie,
- 3) nieterminowo wykonuje obowiązki wynikające z umowy, której wzór stanowi załącznik 6 i 7 lub 8 i 9 do zarządzenia;
- 4) uzyskał negatywną opinię organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie

prawidłowości sporządzenia operatu, wykonanego w ramach postępowań administracyjnych o których mowa w § 8;

5) przebywa na zwolnieniu lekarskim lub urlopie.

3. Rzeczoznawca na swój uzasadniony wniosek może zostać pominięty przy wyborze.

4. Przyczyny pominięcia rzeczoznawcy majątkowego wpisanego na Listę rzeczoznawców będą dokumentowane w formie pisemnej zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującymi w WGN.

5. Wybrany rzeczoznawca może jednorazowo otrzymać do wykonania do 30 operatów szacunkowych, jeżeli dotyczą one wyceny nieruchomości położonych w tym samym lub w dwóch sąsiadujących obrębach geodezyjnych.

§ 17. Zasady i podstawy wypłaty wynagrodzenia biegłemu będą określone w umowie, stanowiącej załącznik 6 i 7 lub 8 i 9 do zarządzenia.

Rozdział V

Dokumentowanie postępowania

§ 18. Za przechowywanie dokumentacji związanej z opisaną procedurą odpowiada Dyrektor WGN.

Załącznik nr 2
do Zarządzenia Nr 106/2017
Wojewody Łódzkiego
z dnia 15 maja 2017 r.

**Lista rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim
Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi**

Lp.	Imię i nazwisko	Adres do korespondencji	E-mail	telefon	ePUAP	Data wpisu na Listę

.....
Podpis i pieczęć

Załącznik nr 3
do Zarządzenia Nr 106/2017
Wojewody Łódzkiego
z dnia 15 maja 2017 r.

Cennik Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi

z dnia r.
ważny do dnia r.

Lp.	Opis rodzaju wyceny	Cena za Opinię netto	VAT	Cena za Opinię Brutto
1	Nieruchomości nabyte pod drogi publiczne			
1.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
1.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
2	Nieruchomości nabyte pod linie kolejowe			
2.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
2.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
3	Nieruchomości nabyte pod lotniska			
3.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
3.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
4.	Nieruchomości pod budowlę przeciwpowodziowe			
4.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
4.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
5.	Określenie wartości szkód i zmniejszenia wartości Nieruchomości		23,00%	
6.	Nieruchomość zabudowana o szczególnym charakterze – niestandardowa. Wyceny – stawka roboczogodziny		23,00%	
7.	Nieruchomości nabyte pod sieci przesyłowe			
7.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
7.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
8.	Nieruchomości nabyte pod terminal regazyfikacyjny skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu			
8.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
8.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	

.....
Podpis i data

* przynajmniej jedna działka zabudowana (wskazana w zamówieniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) lub działki niezabudowane i przynajmniej jedna działka zabudowana (wskazane w zamówieniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu wyżej powołanej ustawy.

** Wycena na podstawie § 43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109).

*** Przez nieruchomość zabudowaną o szczególnym charakterze, niestandardową rozumie się taką, 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. Zakwalifikowanie do tej grupy wymaga akceptacji zlecającego. Cena - stawka roboczogodziny.

Formularz ofert cen za opinię biegłego

Lp.	Opis rodzaju wyceny	Cena za Opinię netto	VAT	Cena za Opinię Brutto
1	Nieruchomości nabyte pod drogi publiczne			
1.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
1.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
2	Nieruchomości nabyte pod linie kolejowe			
2.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
2.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
3	Nieruchomości nabyte pod lotniska			
3.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
3.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
4.	Nieruchomości pod budowę przeciwpowodziowe			
4.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
4.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
5.	Określenie wartości szkód i zmniejszenia wartości Nieruchomości		23,00%	
6.	Nieruchomość zabudowana o szczególnym charakterze – niestandardowa. Wyceny – stawka roboczogodziny		23,00%	
7.	Nieruchomości nabyte pod sieci przesyłowe			
7.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
7.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	
8.	Nieruchomości nabyte pod terminal regazyfikacyjny skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu			
8.1	Nieruchomość niezabudowana		23,00%	
8.2	Nieruchomość zabudowana		23,00%	

.....
Podpis i data

- 1). nieruchomość zabudowana - przynajmniej jedna działka zabudowana (wskazana w zamówieniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) lub działki niezabudowane i przynajmniej jedna działka zabudowana (wskazane w zamówieniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu wyżej powołanej ustawy.
- 2). określenie wartości szkód i zmniejszenie wartości nieruchomości - wycena na podstawie § 43 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109).
- 3). nieruchomość zabudowana o szczególnym charakterze, niestandardowa – 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. Zakwalifikowanie do tej grupy wymaga akceptacji zlecającego. Cena - stawka roboczogodziny.

Załącznik nr 5
do Zarządzenia Nr 106/2017
Wojewody Łódzkiego
z dnia 15 maja 2017 r.

WNIOSEK

o wpis na Listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi

złożony w dniu w, przez:

Panią/Pana - rzeczoznawcę majątkowego, prowadzącego
działalność pod firmą:

.....

Wnoszę o wpisanie mnie na Listę rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych
w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

Oświadczam, że zapoznałam/em się z treścią umowy stanowiącej załącznik 6 i 7 lub 8 i 9
do Zarządzenia Wojewody Łódzkiego Nr z dnia r. w sprawie procedur wewnętrznych powoływania
biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych
w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi oraz treścią tego Zarządzenia i akceptuję ich treść.
Akceptuję i wyrażam zgodę na stosowanie przy ustalaniu wynagrodzenia za opinię biegłego
aktualnego Cennika Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, stanowiącego załącznik 3 do
Zarządzenia.

Do niniejszego oświadczenia dołączam następujące załączniki:

1. Zaakceptowany Cennik Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi

2.

3.

4.

5.

Jako adres do korespondencji wskazuję:

.....

Nr telefonu do kontaktu:

Adres poczty e-mail:

Wyrażam zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji, w tym pism w toczących się postępowaniach administracyjnych poprzez platformę ePUAP na wskazany przeze mnie adres:

.....

.....

miejsowość, data

.....

Podpis rzeczoznawcy
majątkowego

lub

.....

Podpis rzeczoznawcy
majątkowego
i Właściciela Firmy

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 jednorodzinny, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jedn. Dz. U. Z 2016 r., poz. 290 ze zm.).

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.

§ 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 21 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.

§ 3

1. Za wykonanie zleconej wyceny Nieruchomości Organ zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej faktury.
2. Organ zapłaci Wykonawcy 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 Cennikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia r.
4. Wykonawca akceptuje 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 jednorodzinny, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) lub działkami niezabudowanymi i przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazane w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, 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 Wykonawca może wystawić po spełnieniu obowiązku wynikającego z § 1 pkt 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 Wykonawcy.

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.

§ 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 21 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 2016 r., poz. 23 ze zm.).

§ 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 Wykonawcy, 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 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 zawinionego 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 10% 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 10% 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

Załącznik nr 7
do Zarządzenia Nr 106/2017
Wojewody Łódzkiego
z dnia 15 maja 2017 r.

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"

w związku z Porozumieniem z dnia zawartym pomiędzy Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad reprezentowanym przez Dyrektora Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddziału w Łodzi, zwanym dalej GDDKiA Oddział w Łodzi, a Wojewodą Łódzkim w sprawie finansowania wycen nieruchomości w związku z budową drogi ekspresowej S-14 w zakresie odcinków opisanych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad współpracy w sprawie wykonania operatów szacunkowych (wycen lub opracowań ustalających wartość udziałów w nieruchomości) na potrzeby postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości bądź ich części nabyte na rzecz Skarbu Państwa przeznaczone na realizację poniżej wymienionych inwestycji drogowych, w tym ewentualnych nieruchomości zamiennych stanowiących jedną z form wypłaty odszkodowania za przejęte nieruchomości oraz na potrzeby postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkód bądź utraty wartości nieruchomości wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z:

a) budową drogi ekspresowej S-14- zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku drogi krajowej nr 1 w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania: „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek I węzeł Łódź Lublinek – węzeł Łódź Teofilów,

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. 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.

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

9. Sporządzenie wyceny nieruchomości zabudowanej o szczególnym charakterze, niestandardowej – stawka roboczogodziny, pozycja 6 Cennika, jest możliwe po złożeniu przez Wykonawcę 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 terminu 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 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 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.

§ 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 21 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.

§ 3

1. Za wykonanie zleconej wyceny nieruchomości GDDKiA Oddział w Łodzi zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej faktury.
2. GDDKiA Oddział w Łodzi zapłaci Wykonawcy 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 Cennikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia r.
4. Wykonawca akceptuje 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 2016 r., poz. 290 ze zm.) 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 Wykonawcy 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 nie może 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 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). W takim wypadku nie przysługuje zwrot dotychczas poniesionych przez rzeczoznawcę kosztów.

7. W przypadku wydania przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny negatywnej, co do prawidłowości sporządzonego operatu, Wykonawca zobowiązuje się do zwrotu poniesionych kosztów sporządzenia oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych odpowiednio Organowi albo GDDKiA Oddział w Łodzi – w zależności od podmiotu,

który będzie wnioskował o wyrażenie oceny. W takim przypadku Wykonawca 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 operatu, gdy Wykonawca otrzymał wynagrodzenie z tytułu wykonania przedmiotu umowy, 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 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, GDDKiA Oddział w Łodzi 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 razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji zlecenia przekraczającej 21 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 2016 r., poz. 23 ze zm.).

§ 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 Wykonawcy, 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 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 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

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 10% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Za wykonanie tej czynności Organ zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej 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 10% 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. Za wykonanie tej czynności Organ zapłaci

Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej 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 w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

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

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

ORGAN

WYKONAWCA

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 2016 r., poz. 290 ze zm.).
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 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 21 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 2016 r., poz. 290 ze zm.) 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 pkt 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 Wystawcy Faktury.

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 21 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 2016 r., poz. 23 ze zm).

§ 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 Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi.

5. Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi zapłaci Wystawcy Faktury odsetki ustawowe w przypadku zawinionego 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 odpowiadającym 10% 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 10% 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. 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

UMOWA

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”

w związku z Porozumieniem z dnia 10 maja 2016r. zawartym pomiędzy Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad reprezentowanym przez Dyrektora Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddziału w Łodzi, zwanym dalej GDDKiA Oddział w Łodzi, a Wojewodą Łódzkim w sprawie finansowania wycen nieruchomości w związku z budową drogi ekspresowej S-14 w zakresie odcinków opisanych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad współpracy w sprawie wykonania operatów szacunkowych (wycen lub opracowań ustalających wartość udziałów w nieruchomości) na potrzeby postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości bądź ich części nabyte na rzecz Skarbu Państwa przeznaczone na realizację poniżej wymienionych inwestycji drogowych, w tym ewentualnych nieruchomości zamiennych stanowiących jedną z form wypłaty odszkodowania za przejęte nieruchomości oraz na potrzeby postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu szkód bądź utraty wartości nieruchomości wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z:

- a) budową drogi ekspresowej S-14- zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku drogi krajowej nr 1 w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania: „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek I węzeł Łódź Lublinek – węzeł Łódź Teofilów,

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 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 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 21 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 jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) lub działkami niezabudowanymi i przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazane w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, 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 płacone 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 21 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 2016 r., poz. 23 ze zm.).

§ 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 Wystawcy Faktury, 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 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 10% 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 10% 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