**Załącznik nr 1 do SWZ**

**Umowa nr CRU**.............**/** ...................

Zawarta w dniu …………………………w Zabrzu, pomiędzy:

Miastem Zabrze z siedzibą w Urzędzie Miejskim, ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze,

(NIP 6482743351) reprezentowanym przez Prezydenta Miasta:

...................................................................

zwanym dalej Zamawiającym

a

................................................................................................

z siedzibą w .........................................................................(NIP..................................)

reprezentowanym przez............................................................

zwanym dalej Wykonawcą.

**§1**

1. Zgodnie z wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez   
   negocjacji pismo BZP …………………z dnia ……………… Zamawiający zleca a Wykonawca podejmuje się wykonania zamówienia:

***„Wykonanie wycen nieruchomości oraz innych opracowań w celu realizacji zadań Prezydenta   
Miasta Zabrze, w okresie do końca 2022 r., z podziałem na 4 Rejony” – Rejon nr …..”.***

Przedmiotem umowy jest sporządzanie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych oraz wykonywanie innych opracowań.

1. Przedmiot umowy realizowany będzie na podstawie odrębnych zleceń, według bieżących potrzeb Zamawiającego. Zlecenie będzie obejmowało maksymalnie 10 zadań do wykonania w terminie określonym zgodnie z Kalkulacją ceny.
2. Zamawiający zobowiązuje się do przekazywania jednorazowo maksymalnie 70 zadań.  
   Odbiór zleceń obejmujących większą ilość zadań, wymaga zgody Wykonawcy.

**§2**

1. Zamawiający wymaga, by Wykonawca odbierał jeden raz w tygodniu - w……………. przygotowane przez Zamawiającego zlecenia zgodnie z treścią § 1 pkt 2 i 3, a Wykonawca na powyższe wyraża zgodę. Jeżeli w danym tygodniu wyznaczony dzień jest dniem wolnym od pracy dla Zamawiającego, to termin ten przypada na pierwszy dzień pracy Zamawiającego następujący po tym dniu.
2. Termin realizacji zlecenia liczony będzie od dnia następnego po dniu ustalonym z Zamawiającym jako dzień odbioru zleceń. Jeżeli w danym tygodniu wyznaczony dzień jest dniem wolnym od pracy dla Zamawiającego, to termin ten przypada na pierwszy dzień pracy Zamawiającego następujący po tym dniu.
3. Dopuszcza się możliwość odbioru przez Wykonawcę dodatkowych zleceń (poza obowiązkowymi   
   w danym tygodniu) w innych terminach niż ustalony do odbioru zleceń. W takim przypadku termin wykonania dodatkowych zleceń liczony będzie od dnia następnego po dniu ich odbioru.
4. W przypadku uchylania się Wykonawcy od odbioru zleceń w wyznaczonych terminach, Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne za każdy dzień niedotrzymania terminu w odbiorze zlecenia, w wysokości ustalonej **§ 12** pkt 2 lit. b od całej wartości tego zlecenia; kary te potrącone zostaną   
   z faktury za dane zlecenie lub z innych faktur, niezależnie od przedmiotu zapłaty, albo zostanie wystawiona nota obciążeniowa.
5. Zamawiający może z uzasadnionych przyczyn anulować zlecenia/zadania. Na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem terminu do wykonania zadania/zlecenia możliwe jest przedłużenie przez Zamawiającego terminu jego wykonania w szczególnie uzasadnionych przypadkach, a zwłaszcza   
   w przypadku braku możliwości uzyskania dokumentów niezbędnych do wykonania zlecenia/zadania oraz braku możliwości przeprowadzenia wizji nieruchomości będącej przedmiotem opracowania. Przedłużenie terminu wykonania możliwe jest jednokrotnie dla danego zlecenia/zadania,   
   o maksymalnie 50% ustalonego dla zlecenia/zadania terminu.
6. W przypadku wyłączenia rzeczoznawcy zgodnie z art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 24 kodeksu postępowania administracyjnego, zlecenie przyjmie rzeczoznawca   
   z kolejnego rejonu za cenę określoną w niniejszej umowie.
7. W przypadku wyłączenia się rzeczoznawcy z poprzedniego rejonu zgodnie z art. 176 ustawy   
   o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 24 kodeksu postępowania administracyjnego, zlecenie przejmie Wykonawca za cenę określoną w umowie z rzeczoznawcą wyłączonym.

**§3**

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy zgodnie z:
2. niniejszą umową,
3. obowiązującymi przepisami i normami,
4. warunkami określonymi w SWZ.

2. W zakresie zamówienia Wykonawca (rzeczoznawca majątkowy – autor wyceny) zobowiązany  
   jest do uczestniczenia, na wezwanie organu lub żądanie Zamawiającego w postępowaniach  
   w których wykorzystano przedmiot umowy.

3. W przypadku sporządzania opracowań na potrzeby zamiany nieruchomości położonych w różnych Rejonach  wykona je Wykonawca właściwy dla Rejonu, w którym będzie znajdowała się całość lub większa część powierzchni nieruchomości Zamawiającego. Ten sam Wykonawca dokona wyceny dodatkowych nieruchomości, niezależnie od Rejonu ich położenia, jeżeli wystąpi taka konieczność związana z tą zamianą.

**§4**

1. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt materiałów niezbędnych do wykonania zamówienia.
2. Wykonawca zobowiązany jest przez cały okres trwania umowy do posiadania aktualnej Polisy OC za szkody mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy. Kopia polisy stanowi załącznik do niniejszej umowy.

W przypadku wygaśnięcia polisy w trakcie trwania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia Zamawiającemu kopii nowej polisy, zapewniającej ochronę w zakresie OC na okres obejmujący czas realizacji umowy, w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia poprzedniej polisy. Kopia ta zostanie dołączona jako załącznik do niniejszej umowy bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

1. Zamawiający wymaga, aby sporządzone opracowanie było zgodne w swej treści i formie   
   z obowiązującymi przepisami prawa oraz zleceniem i zawierało w szczególności:
2. załączniki w postaci dokumentów wykorzystanych do sporządzenia operatu, tj. :
   1. mapy zawierającej w swej treści: dane z ewidencji gruntów i budynków, sytuację oraz uzbrojenie terenu, z zaznaczeniem wycenianej nieruchomości;
   2. wypis z rejestru gruntów lub protokół z badania ewidencji gruntów i budynków zawierający   
       w swej treści wszystkie elementy wypisu z rejestru gruntów;
   3. zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
   4. odpis z księgi wieczystej lub wydruk elektroniczny księgi wieczystej z systemu dostępnego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.
3. dokumentację fotograficzną wycenianych nieruchomości w ilości min. 3-ch fotografii (nie dotyczy wycenianych lokali mieszkalnych, chyba że Zamawiający zażąda fotografii);
4. zaświadczenie o samodzielności lokalu;
5. opatrzony podpisem i pieczęcią osoby uprawnionej poziomy rzut wycenianego lokalu   
   z opisem poszczególnych pomieszczeń wchodzących w jego skład oraz rzut poziomy pomieszczeń przynależnych do lokalu; w przypadku wycenianych pustostanów dodatkowo

oświadczenie zarządcy/administratora, że sporządzone rzuty lokali   
 i pomieszczeń  przynależnych są zgodne ze stanem faktycznym nieruchomości.

1. protokół z wizji nieruchomości będącej przedmiotem opracowania; dla lokali mieszkalnych lub użytkowych oraz innych nieruchomości w zależności od potrzeb, podpisany przez właściciela, użytkownika wieczystego, najemcę lub osobę upoważnioną;
2. tabelę inwentaryzacyjną na podstawie której przyjęto powierzchnię i udziały wycenianego lokalu  mieszkalnego/użytkowego w nieruchomości wspólnej.
3. oświadczenie o niepodleganiu wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości na  podstawie  art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*dodatkowo:*

1. wyciąg z operatu szacunkowego zamieszczony na początku opracowania;
2. Opracowanie stanowiące inwentaryzację obiektu budowlanego winno zawierać elementy wymienione w pkt 3 ppkt 1 i 3 i dodatkowo:

a)     poziome rzuty wszystkich kondygnacji z naniesieniem i zaznaczeniem  
 poszczególnych lokali, z podaniem wymiarów pomieszczeń w lokalu oraz ich  
 powierzchni użytkowej, a także poziome rzuty kondygnacji z zaznaczonymi  
 pomieszczeniami przynależnymi;

b) zestawienie powierzchni użytkowych poszczególnych lokali w budynku wraz   
 z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych oraz wyliczeniem dla każdego  
 lokalu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej obejmującej grunt   
 i części wspólne budynku zgodnie z ustawą o własności lokali. Wynik każdego  
 pomiaru oraz wskazanie pomieszczeń przynależnych winien być potwierdzony  
 przez Wykonawcę oraz osobę użytkująca lokal (najemcę/właściciela lokalu);

c) oświadczenie zarządcy/administratora, że sporządzona inwentaryzacja jest zgodna ze stanem faktycznym nieruchomości.

Opracowanie winno być sporządzone, opatrzone datą i dostarczone dla każdego budynku   
 w 2 jednobrzmiących egzemplarzach w formie papierowej oraz w 1 egzemplarzu w formie  
 elektronicznej (na płycie CD).

1. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego lub odmowa potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego winny zawierać pisemną analizę potwierdzającą, że od daty jego sporządzenia odpowiednio nie wystąpiły lub wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§5**

Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia do 31 grudnia 2022 r. lub do wykorzystania przed tym terminem kwoty łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 umowy.

**§6**

1. Przekazanie kompletnych operatów oraz innych opracowań następuje protokołem zdawczo-odbiorczym w siedzibie Zamawiającego: Wydział Obrotu Nieruchomościami w Urzędzie Miejskim w Zabrzu przy ul. Powstańców Śl. 5-7, pokój 407.

 Pozostała korespondencja składana jest w sekretariacie Wydziału Obrotu Nieruchomościami   
pokój 412.

2. Zamawiający w terminie 15 dni przeprowadzi wstępną ocenę przekazanego operatu lub innego opracowania pod względem jego poprawności i zgodności z warunkami umowy oraz zleceniem. Zamawiający przyjmie operat lub inne opracowanie poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego albo odmówi jego przyjęcia i zwróci Wykonawcy, z wyznaczeniem terminu na uzupełnienie braków lub usunięcie wad.

3. Minimalny termin, jaki wyznacza się na uzupełnienie braków lub usunięcie wad wynosi 3 dni, a  maksymalny 10 dni od daty odbioru zgłoszenia.

**§7**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się łączne wynagrodzenie brutto do wysokości   
   .......................... ,-PLN w oparciu o ceny jednostkowe i szacunkowe ilości zadeklarowane   
   w Kalkulacji ceny stanowiącej część oferty - Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Należności ustalone w oparciu o ceny jednostkowe za wykonane i odebrane protokołem przez Zamawiającego zadania*,* przekazywane będą przelewem na konto:

w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury.

Zamawiający odbiera ustrukturyzowane faktury elektroniczne poprzez PEF EXPERT Platformę Elektronicznego Fakturowania.

1. Zamawiający jest płatnikiem podatku VAT, w związku z czym kwota wymieniona w § 7 pkt 1 zawiera podatek VAT w wysokości obowiązującej na dzień wystawienia faktury.
2. Zamawiający nie jest zobowiązany do złożenia zamówienia na całą kwotę wymienioną w umowie.
3. Kwota, o której mowa w pkt 1, obejmuje wszelkie koszty i czynności Wykonawcy związane z realizacją przedmiotu umowy i nie będzie podlegać waloryzacji.
4. Nr identyfikacyjny NIP Zamawiającego – 6482743351

Identyfikator PEF (numer GLN 5907772093283)

Nr identyfikacyjny NIP Wykonawcy – ………………………

Identyfikator PEF ............................................

**§8**

1. Ze strony Wykonawcy, wskazuje się do realizacji przedmiotu umowy:

osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia:

- .............................

- .............................

Nie dopuszcza się rozszerzenia listy osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia bez zgody Zamawiającego.

2. Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy wyłącznie siłami własnymi chyba, że powierzy wykonywanie części umowy n/w Podwykonawcom w następującym zakresie:

...............................................................................................................................................................

3. W przypadku zmiany lub rezygnacji z Podwykonawcy, a jest/był to podmiot, na którego zasoby powoływał się Wykonawca w celu wykazania spełniania warunków  udziału w postępowaniu. Wykonawca jest zobowiązany wykazać Zamawiającemu, iż proponowany Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób trzecich, którymi się posługuje przy wykonywaniu umowy, tak jak za własne.

**§9**

W zakresie wzajemnego współdziałania przy realizacji przedmiotu umowy strony zobowiązują się działać  
niezwłocznie, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa i ustalonych zwyczajów.

**§10**

1. Należne Wykonawcy wynagrodzenie płatne będzie w częściach w oparciu o obustronnie podpisane protokoły zdawczo-odbiorcze części przedmiotu umowy i faktury częściowe zgodnie z § 7 pkt 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku, gdy zlecenie obejmuje wykonanie dwóch lub więcej zadań dotyczących tej samej nieruchomości, cenę stanowi najwyższa cena jednego z poszczególnych rodzajów zleconych zadań, termin wykonania zaś zadania – najdłuższy z terminów wykonania tych zadań.
3. Wykonawca wystawiać będzie faktury częściowe w ciągu 7 dni od dnia podpisania przez obie strony protokołu odbioru części przedmiotu umowy.
4. Faktury VAT należy wystawić na Miasto Zabrze, ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze jako płatnika.

**§11**

* 1. Na wykonany przedmiot umowy Wykonawca udziela gwarancji na okres 5 lat od daty przyjęcia przez Zamawiającego wykonanego operatu lub innego opracowania i na okres 15 lat od daty przyjęcia przez Zamawiającego inwentaryzacji obiektu budowlanego.
  2. Wykonawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady przedmiotu umowy, jakie ujawnią się w okresie gwarancji, w terminie wskazanym przez Zamawiającego oraz do zapłaty wszelkich kosztów jakie Zamawiający poniósł na skutek sporządzenia wadliwego przedmiotu umowy.
  3. Po przyjęciu przez Zamawiającego operatu a następnie zakwestionowaniu jego poprawności np. poprzez wskazanie wady przez samorządowe kolegium odwoławcze, sąd lub inny organ, skutkującym konsekwencjami w stosunku do Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego do pokrycia kosztów oceny prawidłowości sporządzenia operatu a także innych kosztów poniesionych w toku postępowania oraz do ponownego wykonania operatu albo zwrotu wynagrodzenia otrzymanego z tytułu sporządzenia zakwestionowanego operatu, w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
  4. Z tytułu określonego w pkt 2 i 3 Wykonawca dodatkowo zapłaci karę umowną w kwocie 1000,- zł płatną na żądanie Zamawiającego.
  5. Wykonawca zobowiązany jest złożyć Zamawiającemu wyjaśnienia do operatu w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.

**§12**

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy w formie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci karę:
   1. w wysokości 25 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 pkt 1, w przypadku rozwiązania umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
   2. w wysokości 2 % wynagrodzenia brutto za wadliwie wykonane zadanie w zleceniu, o którym mowa w § 1 pkt 2, w przypadku niedotrzymania terminu określonego w Kalkulacji ceny (Załącznik nr 1), za każdy dzień przekroczenia terminu,
   3. w wysokości 3 % wynagrodzenia brutto za wadliwie wykonane zadanie w zleceniu, o którym mowa w §1 pkt 2,w przypadkuprzekroczenia terminu w uzupełnieniu braków lub usunięciu wad, za każdy dzień opóźnienia liczony po upływie ostatniego dnia wyznaczonego na uzupełnienie braków lub usunięcie wad.

Kara jest potrącana z faktury, w której jest ujęte wadliwie wykonane zadanie lub z innych faktur, niezależnie od przedmiotu zapłaty, a Wykonawca wyraża zgodę na jej potrącanie.   
W wypadku gdy wysokość kary przewyższa wartość faktur pozostających do zapłaty, zostanie wystawiona nota obciążeniowa.

3. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony nie może przekroczyć 30 % wartości łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 pkt 1.

4. Zamawiający zapłaci karę:

w wysokości 25 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 pkt 1, w przypadku jej rozwiązania, z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający.

5. Roszczenia o zapłatę należnych kar umownych nie będą pozbawiać Zamawiającego prawa żądania zapłaty odszkodowania na zasadach ogólnych w pełnej wysokości, obejmującego zwłaszcza wszelkie poniesione przez Zamawiającego koszty spowodowane rozwiązaniem umowy.

**§13**

* + - 1. Zamawiający przewiduje możliwość zmian postanowień w zawartej umowy w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:

1. w przypadku zmiany stanu prawnego prowadzącego do zmiany stawki podatku od towarów i usług – na pisemny wniosek jednej ze Stron. W przypadku zwiększenia stawki podatku od towarów i usług łączne wynagrodzenie brutto wskazane w umowie nie ulegnie zmianie (ceny jednostkowe brutto poszczególnych czynności nie ulegną zmianie). W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług wynagrodzenie brutto wskazane w § 7 pkt. 1 umowy ulegnie stosownemu obniżeniu, przy czym kwota netto obliczona z uwzględnieniem obowiązującej w dacie zawarcia umowy stawki podatku od towarów i usług nie ulegnie zmianie.
2. wprowadzenie zmiany w danych Wykonawcy lub Zamawiającego wynikających z dokumentów rejestrowych.
3. zmiana osób uczestniczących w wykonywaniu zamówienia – za pisemną zgodą Zamawiającego, pod warunkiem posiadania przez te osoby uprawnień i kwalifikacji zgodnych z zapisami SWZ
4. zmiana, wprowadzenie lub rezygnacja podwykonawcy – za pisemną zgodą Zamawiającego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w SWZ.
5. zmiana w obowiązujących przepisach - zmiana stanu prawnego, który będzie wnosił nowe wymagania co do sposobu realizacji jakiegokolwiek tematu ujętego przedmiotem zamówienia Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną w drodze aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.

**§14**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, w przypadku niedotrzymania terminu przekazania przez Wykonawcę operatu lub innego opracowania o co najmniej   
30 dni. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy. Odpowiednio stosuje się § 12.

**§15**

Wszelkie spory mogące wyniknąć przy realizacji umowy strony poddają pod jurysdykcję sądu właściwego  dla siedziby Zamawiającego.

**§16**

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

wypełniania obowiązków przewidzianych w art. 13 lub art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1 ze zm.), zwanego dalej w skrócie **„RODO”** wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio zostały pozyskane w związku z realizacją umowy.

1. Wykonawca w szczególności oświadcza, że:
   1. znane są mu wszelkie obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych mające zastosowanie oraz RODO,
   2. w przypadku korzystania z podwykonawców zapewni aby zostały przez nich wdrożone odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby przetwarzanie danych osobowych spełniało wymogi wynikające z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych oraz RODO mających zastosowanie i chroniło prawa osób, których dane dotyczą.
2. Strony postanawiają, że w zakresie powierzenia przetwarzania danych osobowych w związku z realizacją niniejszej umowy zostanie zawarta odrębna umowa, w której zostaną określone prawa i obowiązki Stron.

**§17**

1. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania zakazu cesji tj. zakazu przenoszenia przez Wykonawcę jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z tej umowy na osoby trzecie.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych i Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 egz. dla każdej ze stron.

**Zamawiający Wykonawca**