

## Umowa na wycenę nieruchomości

zawarta w dniu ..... r. w Gdańsku pomiędzy:

Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, z siedzibą w Gdańsku (80-862), pl. Władysława Bartoszewskiego 1, Państwową Instytucją Kultury, wpisaną do państwowego rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem 101/2017, posiadającą osobowość prawną, NIP 5833241894; REGON 367011290, w imieniu którego działają:

Karol Nawrocki – Dyrektor Muzeum

a

.....

zwanym dalej Wykonawcą,

zgodnie z dokonany przez Zamawiającego wyborem oferty Wykonawcy w trybie zapytania ofertowego zostaje zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę wyceny nieruchomości gruntowych, prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych, wydzielone pod inwestycję, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 2) ustawy o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 – Oddział Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku, zwanej dalej „ustawą o Westerplatte”, których zestawienie stanowi załącznik nr 1 do zapytania ofertowego, tj. ustalenie wysokości odszkodowania jakie Inwestor będzie obowiązany wypłacić podmiotowi uprawnionemu na mocy ustawy o Westerplatte.
2. Przedmiot umowy obejmuje sporządzenie wyceny zwanej dalej wyceną pierwotną oraz opcję jej ponownego wykonania. Opcję ponownego wykonania wyceny należy rozumieć jako prawo Zamawiającego, ale nie obowiązek, do zlecenia jednokrotnego ponownego wykonania wyceny/operatu szacunkowego za kwotę ustaloną w niniejszej umowie w §7 ust. 2 Umowy.
3. Wykonawca na podstawie niniejszej umowy wykona wycenę pierwotną oraz gwarantuje Zamawiającemu jej ponowne wykonanie.
4. Nie skorzystanie przez Zamawiającego z prawa opcji nie stanowi podstawy do dochodzenia przez Wykonawcę jakiegokolwiek roszczenia ani odszkodowania z tego tytułu.
5. Informacje dodatkowe dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia:
  - 1) Zamówienie należy zrealizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 późn. zm.), ustawą o Westerplatte i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

- 2) Każdy operat powinien zawierać w szczególności aktualną dokumentację fotograficzną.
- 3) Operaty należy sporządzić w dwóch egzemplarzach. Zamawiający może zastrzec wykonanie operatów szacunkowych w ilości do czterech egzemplarzy w zależności od własnych potrzeb.
- 4) Zamawiający nie będzie przekazywał Wykonawcy żadnych dokumentów dotyczących nieruchomości. Wykonawca obowiązany jest do uzyskania wszelkich dokumentów niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy we własnym zakresie, a jeżeli do uzyskania tych dokumentów niezbędnym będzie pełnomocnictwo Zamawiającego, Zamawiający udzieli takiego pełnomocnictwa Wykonawcy w niezbędnym zakresie.
- 5) Koszty poniesione w związku z w/w czynnościami ponosi Wykonawca i są one uwzględnione w wynagrodzeniu Wykonawcy.
- 6) Wykonawca dołączy do operatu także inne istotne dokumenty dla szacowania (które zostaną wykorzystane w operacie szacunkowym), w posiadaniu których był podczas przeprowadzanej wyceny (oryginały lub uwierzytelnione kserokopie, bądź wypisy i wrysy z tych dokumentów sporządzone w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

## § 2

Niżej wymienione dokumenty oraz treści w nich zawarte stanowią integralną część umowy:

- 1) zapytanie ofertowe wraz z załącznikami;
- 2) oferta Wykonawcy.

## § 3

1. Przedmiot umowy realizowany będzie w okresie:

- 1) od dnia zawarcia Umowy do dnia 10.06.2020 r. - dotyczy wyceny pierwotnej;
- 2) od dnia 1.06.2020 do dnia 31.12.2023 - dotyczy sporządzenia jednokrotnej ponownej wyceny w ramach opcji po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego.

## § 4

1. W przypadku kiedy operat szacunkowy, wg oceny Zamawiającego, będzie wymagał potwierdzenia aktualności w trybie art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i §58 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, bądź sporządzenia ponownego operatu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2,

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania analizy rynku nieruchomości i sprawdzenia istotnych czynników mających wpływ na określenie wartości.

2. Po przeprowadzeniu analizy, o której mowa powyżej Wykonawca sporządza:
  - 1) klauzulę o aktualności, (wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie za tą czynność; wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie wyceny pierwotnej wszystkie czynności, o których mowa w nin. punkcie oraz w ust. 1),  
bądź
  - 2) nowy operat szacunkowy, z nową datą, z uwzględnieniem zmian wynikających z analizy, o której mowa w ust. 1, za który przysługiwać będzie Wykonawcy wynagrodzenie brutto w wysokości określonej w §7 ust. 2.
3. Wykonawca rozpoczyna prace, o których mowa w ust. 1 i 2, na podstawie zlecenia wystawionego przez Zamawiającego, określającego w szczególności przedmiot zamówienia, termin wykonania oraz wysokość wynagrodzenia określonego na podstawie §7 ust. 2, które będzie przysługiwało Wykonawcy wyłącznie w przypadku sporządzenia przez niego nowego operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.
4. Zlecenie, o którym mowa w ust. 3, będzie sporządzane w ilości trzech egzemplarzy, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy, i odbierane u Zamawiającego osobiście bądź wysyłane Wykonawcy za pośrednictwem komunikacji elektronicznej lub za pośrednictwem operatora pocztowego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wykonawca ma obowiązek odesłać dwa podpisane przez siebie egzemplarze zlecenia w terminie 10 dni od dnia jego otrzymania. Nie odesłanie zlecenia w tym terminie będzie traktowane przez Zamawiającego jako odstąpienie od realizacji przedmiotu umowy określonego w zleceniu, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 4) umowy.
5. Termin wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2 będzie z góry określony na zleceniu i wynosi 14 dni od dnia przekazania zlecenia Wykonawcy.

## § 5

1. Operaty szacunkowe należy składać w siedzibie Zamawiającego, po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym.
2. Odbiór operatu/ów szacunkowego/yh (pierwotnego i ponownego) odbywać się będzie dwuetapowo:
  - 1) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego przez Wykonawcę i Zamawiającego;
  - 2) spisanie protokołu odbioru operatu szacunkowego przez Zamawiającego.
3. Odbiór operatów szacunkowych, na podstawie protokołu o którym mowa w ust. 2 pkt 2 zostanie dokonany w ciągu 30 dni od daty ich złożenia, określonej w protokole zdawczo-odbiorczym.
4. Za ukończenie wykonania poszczególnego zamówienia strony uważają spisanie protokołu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 bez uwag lub bez dalszych uwag.
5. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w przedłożonym operacie, w tym wynikających z błędów rachunkowych oraz naruszeniem przepisów prawa i Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, Zamawiający zażąda ich wyjaśnienia lub usunięcia, wyznaczając

Wykonawcy nieprzekraczalny termin 10 dni, od daty przekazania (fax, e-mail bądź pisemnie) uwag.

6. Zamawiający ma prawo odstąpić od żądania dalszego poprawiania operatów szacunkowych, które nie zostaną poprawione w terminie określonym w ust. 5 i pozytywnie przyjęte. Z tego tytułu Wykonawcy nie będzie przysługiwać wynagrodzenie oraz zwrot kosztów.

7. Podstawą do wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie protokół, o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

#### § 6

1. Upoważnionym pracownikiem Zamawiającego do współpracy z Wykonawcą jest: .....

2. Wykonawca oświadcza, że osobą, która będzie wykonywać operaty szacunkowe, spełniającą wymagania Zamawiającego w zakresie posiadania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego do szacowania nieruchomości jest .....

#### § 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy w zakresie wyceny pierwotnej Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ustalone na podstawie oferty w kwocie łącznej nie wyższej niż:

..... brutto (słownie: .....) )

przy czym wartość każdego z operatów została określona w ofercie Wykonawcy stanowiącej załącznik do niniejszej Umowy.

2. Za wykonanie ponownej wyceny nieruchomości w ramach prawa opcji Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie brutto stanowiącej 25 % wartości wynagrodzenia brutto za wykonaną wycenę pierwotną danego operatu.

3. Maksymalna wartość zamówienia wynikająca z prawa opcji obejmująca zlecenie wyceny ponownej wynosi:

..... zł brutto - z chwilą wyczerpania tej kwoty umowa wygasa.

4. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po wykonaniu wszystkich operatów szacunkowych składających się na zamówienie oraz po spełnieniu warunków określonych w ust. 7, za wyjątkiem przypadków, w których Wykonawca bądź Zamawiający odstąpi od wykonania operatu szacunkowego.

5. Wymagania dotyczące zapłaty określone w ust. 4 dotyczą również ponownych operatów szacunkowych w ramach opcji.

6. Zamawiający dokona zapłaty przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie do 14 dni od daty wpływu prawidłowo wystawionej faktury do Zamawiającego pod warunkiem dokonania przez Zamawiającego odbioru zgodnie z § 5. W przeciwnym wypadku termin zapłaty zostanie odroczone do czasu należytego wykonania dzieła, a za ten okres Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o odsetki.

7. Podstawą zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy będą łącznie: protokoły odbioru prac, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 1) i 2) oraz w przypadku wyceny ponownej - dodatkowo podpisane zlecenie.

8. W przypadku przekroczenia terminu płatności faktury przez Zamawiającego, Wykonawcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych na zasadach i wysokościach określonych w art. 359 Kodeksu Cywilnego.

## § 8

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy Zamawiający może żądać od Wykonawcy kar umownych w niżej podanych przypadkach i wysokościach:

- 1) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu Zamawiającemu operatów szacunkowych w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 umowy licząc od dnia następnego od upływu terminu zakończenia przedmiotu umowy, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1 umowy, jednakże nie więcej niż 30%,
- 2) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu Zamawiającemu operatu szacunkowego - 0,8 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w zleceniu na podstawie § 7 ust. 2 za dany operat, licząc od dnia następnego określonego na zleceniu jako termin wykonania operatu szacunkowego, jednakże nie więcej niż 30%,
- 3) przekroczenie terminu, o którym mowa w § 5 ust. 5, dotyczącego usunięcia nieprawidłowości w operacie szacunkowym - 1 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia nie więcej niż 30%,
- 4) gdy wykonawca odmówił wykonania czynności, o których mowa w § 4 ust. 1 i ust. 2 umowy - 50,00% wartości wynagrodzenia brutto określonego na podstawie § 7 ust. 2 umowy, przysługującego za dany operat pierwotny,
- 5) odstąpienie od umowy przez Wykonawcę na podstawie okoliczności niezależnych od Zamawiającego – 30,00 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.

2. Za odmowę wykonania czynności, o których mowa w § 4 ust. 1 i ust. 2 umowy rozumie się nie podpisanie zlecenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 i ust. 4 umowy lub niewykonanie/nieżłożenie operatu szacunkowego po upływie kolejnych 14 dni od umownego terminu realizacji wskazanego w zleceniu.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania, na zasadach ogólnych w przypadku, gdyby kara umowna określona w ust. 1 nie pokryła szkody poniesionej przez Zamawiającego na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.

4. Kary, o których mowa w ust. 1 oraz odszkodowanie o którym mowa w ust. 3 będą potrącane Wykonawcy z wystawionej/wystawionych faktury lub uiszczane przez Wykonawcę na rachunek bankowy Zamawiającego.

## § 9

1. Strony mogą odstąpić od Umowy w przypadkach:

- 1) w których mowa w Kodeksie cywilnym,
- 2) o których mowa w art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych.

2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy oraz jej części bez wypłacenia wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku:

- 1) jeżeli po upływie 10 dni od umownego terminu zakończenia przedmiotu umowy, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, nie zostanie złożony operat szacunkowy, Zamawiający ma prawo odstąpić od jego wykonania i może żądać zapłaty kary umownej w wysokości 30,00 % wartości wynagrodzenia brutto, określonego w § 7 ust. 1,
- 2) jeżeli po upływie 14 dni od dnia o którym mowa w § 5 ust. 5, nie zostanie złożony **poprawny** operat, Zamawiający ma prawo odstąpić od jego wykonania i może żądać zapłaty kary umownej w wysokości 30,00 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust 1 - w przypadku wyceny pierwotnej lub § 7 ust 2 – w przypadku wyceny ponownej ,
- 3) gdy zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy i może żądać zapłaty kary umownej w wysokości 30,00% wartości wynagrodzenia brutto, określonego w § 7 ust. 1.

3. Odstąpienie od umowy w okolicznościach, o których mowa w ust. 2 następuje w formie pisemnej z uzasadnieniem, pod rygorem nieważności, w terminie do 60 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie.

#### § 10

1. W przypadku powzięcia przez Zamawiającego wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia wyceny albo w przypadku, kiedy Wykonawca nie zgadza się z wątpliwościami Zamawiającego co do prawidłowości sporządzenia wyceny, operat może być skierowany do oceny przez komisję opiniującą lokalnego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.
2. W przypadku stwierdzenia, że wycena została wykonana w sposób wadliwy koszty tej oceny/opinii ponosi Wykonawca. Zarówno Zamawiający jak i Wykonawca ma prawo odstąpić od poprawy wadliwej wyceny w terminie 14 dni od daty sporządzenia oceny/opinii lokalne stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych o wadliwości wykonania operatu szacunkowego.

#### § 11

1. Wykonawca jest zobowiązany w ramach wykonania przedmiotu umowy do poprawienia błędów i usunięcia wad wykrytych przez Zamawiającego pomimo jego przyjęcia i zapłaty.
2. Czynności określone w ust. 1 Wykonawca zobowiązany jest wykonać w terminie 10 dni od wezwania przez Zamawiającego. Za czynności te, Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie. Uchybienie terminowi usunięcia wad rodzi obowiązek zapłaty kary umownej, o której mowa w § 8 ust 1 pkt 1 i 2 umowy.

#### § 12

1. Wykonawca oświadcza, że przysługują mu wyłączne i nieograniczone autorskie prawa majątkowe do wykonanego przedmiotu umowy, które nie naruszają i nie będą naruszać praw autorskich osób trzecich, do wszelkich materiałów i wyników prac, o których mowa w § 1 niniejszej umowy, dostarczonych Zamawiającemu przez Wykonawcę.

2. W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie jakichkolwiek roszczeń z tytułu korzystania przez Zamawiającego z przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia na swój koszt i ryzyko wszelkich kroków prawnych zapewniających należytą ochronę Zamawiającego przed roszczeniami osób trzecich. W szczególności Wykonawca zobowiązuje się zastąpić Zamawiającego czy też w przypadku braku takiej możliwości przystąpić po stronie Zamawiającego do wszelkich postępowań toczących się przeciwko Zamawiającemu. Wykonawca zobowiązuje się także zrekompensować Zamawiającemu wszelkie koszty, jakie Zamawiający może ponieść lub jakie będzie zobowiązany zapłacić osobie trzeciej w związku z roszczeniem lub pozwem sądowym z zakresu prawa autorskiego, jakie ta osoba zgłosi w związku z tym, że Zamawiający korzysta z przedmiotu umowy.
3. Wykonawca przenosi na Zamawiającego majątkowe prawa autorskie do całości przedmiotu wykonanego w ramach niniejszej umowy, w szczególności do wszelkich opracowywanych przez Wykonawcę materiałów oraz jego wersji roboczych, w ramach wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 7 niniejszej umowy, z chwilą potwierdzenia wykonania niniejszej umowy, czyli z chwilą podpisania przez Zamawiającego protokołów przedmiotu umowy, o których mowa w § 5 ust.2 pkt 2 niniejszej umowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do wykorzystania fotografii nieruchomości dostarczonych drogą elektroniczną poprzez ich publikację na internetowej stronie Zamawiającego, w innych materiałach informacyjnych lub czasopismach i gazetach, telewizji - w celu realizacji inwestycji budowy Muzeum Westerplatte.
5. Wykonawca nie może udostępniać nikomu wiadomości i informacji powziętych przy wykonywaniu przedmiotu umowy, a dotyczących Zamawiającego.
6. W przypadku złamania zakazu określonego w ust. 5 Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wartości wynagrodzenia określanego na podstawie § 7 ust. 1 umowy.

### § 13.

1. Strony zobowiązują się do utrzymania poufności, co do wszelkich informacji uzyskanych w trakcie realizacji niniejszej umowy.
2. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy informacji, które zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia niniejszej umowy lub są znane Stronie z innych źródeł.
3. Zobowiązanie do zachowania poufności określone w ust. 1 nie narusza obowiązku którejkolwiek ze Stron do dostarczania informacji uprawnionym do tego organom na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jak również nie narusza uprawnień Stron do podawania do publicznej wiadomości ogólnych informacji o ich działalności.
4. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących postanowień Wytycznych bezpieczeństwa informacji dla kontrahentów – stanowiących Załącznik nr ... do niniejszej umowy.
5. Nieprzestrzeganie przez Wykonawcę Wytycznych, o których mowa w ust. 1, ust. 4 uprawnia Zamawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy i stanowi podstawę żądania kary umownej w wysokości 50.000 zł.

6. Wszelkie informacje uzyskane podczas realizacji umowy będą wykorzystywane wyłącznie do celów związanych z umową, z zachowaniem zasad wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy dla Zamawiającego .
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Zamawiającego, a 1 dla Wykonawcy.

.....

Wykonawca

.....

Zamawiający