

Ogólne warunki umowy

§ 1

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości oraz występowania w charakterze biegłego w toku prowadzonych, w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193 poz. 1194 z późn. zm.) postępowań administracyjnych mających na celu określenie wysokości odszkodowań za nieruchomości które stały się własnością Skarbu państwa lub Województwa Podkarpackiego - zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.

§ 2

1. Pracę, o której mowa w § 1 należy wykonać zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193 poz. 1194 z późn. zm.), Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Wszystkie dokumenty i materiały niezbędne do wykonania operatu Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie w szczególności: odpis z ksiąg wieczystych, wypis z planu zagospodarowania przestrzennego, wypis z ewidencji gruntów, kopie map zasadniczych i ewidencyjnych. Zamawiający wymaga bezwzględnie, aby przynajmniej jeden egzemplarz operatu wyceny danej działki zawierał oryginał aktualnego odpisu z ksiąg wieczystych (za aktualne uznaje się z daty nie wcześniejszej niż 30 dni od daty złożenia operatu).
3. Operaty szacunkowe muszą zawierać protokół z oględzin nieruchomości stanowiących przedmiot zlecenia. W szczególności protokoły z oględzin nieruchomości zabudowanych muszą być podpisane przez ich właścicieli.

§ 3

1. Podstawą realizacji zamówienia będzie każdorazowo zlecenie szczegółowo określające jego przedmiot, zwane dalej „Zleceniem”, którego wzór stanowi zał. Nr 2 do umowy.
2. Termin realizacji poszczególnych zleceń Zamawiający każdorazowo szczegółowo określi w poszczególnych zleceniach.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia się po odbiór zlecenia w terminie 3 dni od daty telefonicznego lub pisemnego zawiadomienia.
4. Termin wykonania zamówienia rozpoczyna bieg z datą podpisania zlecenia lub po upływie terminu określonego w ust. 3.
5. W razie niemożności wykonania w terminie zlecenia z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, termin wykonania zlecenia może być przedłużony na wniosek Wykonawcy, który w sposób wiarygodny udokumentuje fakt zaistniałej przeszkody. Nowy termin wykonania ustala się aneksem do zlecenia.

§ 4

1. Okres realizacji zamówienia dla poszczególnych zleceń – sukcesywnie od podpisania umowy do 15 grudnia 2011 r. Zlecenia będą wystawiane przez Zamawiającego do 01 grudnia 2011 r.
2. Za wykonane pojedynczego zlecenia strony uznają dostarczenie przedmiotu zamówienia do miejsca wskazanego w Zleceniu i podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego oświadczenie Wykonawcy o zgodności wykonanego operatu z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz innymi przepisami obowiązującymi przy wykonywaniu operatu.
3. Termin zakończenia realizacji całości zamówienia – jest to dzień zrealizowania wszystkich obowiązków wynikających z umowy.

§ 5

1. Należność za wykonaną pracę określoną w § 1 niniejszej umowy (zgodnie z ofertą złożoną przez Wykonawcę) wynosi łącznie z podatkiem VAT:
 - za działkę zabudowaną, netto, tj.brutto,
 - za działkę niezabudowaną,netto, tj.brutto,
 - za działkę niezabudowaną ze składnikami budowlanymi,netto, tj.brutto,
 - za działkę niezabudowaną ze składnikami roślinnymi,netto, tj.brutto,
 - za działkę niezabudowaną ze składnikami budowlanymi i roślinnymi,netto, tj.brutto,
 - za roboczo godzinęnetto, tj.brutto.
2. Należność za wykonanie określonego zlecenia, będzie płatna po jego wykonaniu i zaakceptowaniu przez Zamawiającego, na podstawie przedłożonej faktury, w terminie 30 dni od daty wpływu faktury do siedziby urzędu, na konto podane przez Wykonawcę.
3. Podstawą wystawienia faktury będzie protokół zdawczo-odbiorczy spisany pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą.

§ 6

1. Zamawiający przewiduje zgodnie z zapisami Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dodatkowe usługi (w ramach prawa opcji).
2. Dodatkowe usługi obejmą: wykonanie operatów szacunkowych oraz uczestniczenie w postępowaniach administracyjnych w odniesieniu do działek, które ilościowo wykraczają poza szacowaną w zał. Nr 1 liczbę działek, a wykonanie których okazało się niezbędne do celów realizacji przedmiotowych inwestycji drogowych.
3. Dodatkowe usługi nie przekroczą ilości 44 działek.
4. Dodatkowe usługi realizowane będą po cenach określonych w ofercie.
5. Zamawiający prześle pisemną informację Wykonawcy o potrzebie realizacji dodatkowej usługi w ramach prawa opcji, na zasadach opisanych w § 3 ust. 1 umowy.
6. Z uprawnień wynikających z prawa opcji Zamawiający będzie korzystał do dnia 01 grudnia 2011 r.
7. Niewykorzystanie przez Zamawiającego uprawnień przewidzianych w niniejszym paragrafie nie rodzi żadnych roszczeń po stronie Wykonawcy.

§ 7

1. Wykonawca w toku prowadzonego postępowania administracyjnego występuje w charakterze biegłego.
2. Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego w wyznaczonym terminie do nieodpłatnego wyjaśnienia i uzupełnienia przedmiotu zamówienia w formie pisemnej lub ustnej oraz uczestniczenia w rozprawach administracyjnych.
3. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii przedmiotu zamówienia.
4. W przypadku gdyby Wykonawca podlegał wyłączeniu z postępowania administracyjnego na podstawie art. 84 ust.2 k.p.a. zobowiązany jest na własny koszt do zapewnienia udziału w nim innego biegłego (wykonawca zastępczy).
5. Koszty wykonawstwa zastępczego będą rozliczne wg stawki za roboczogodzinę wskazaną w § 5. Ewentualne wyższe koszty wykonania zastępczego będzie ponosił Wykonawca.

§ 8

1. W przypadku konieczności potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego wykonania, Wykonawca zobowiązuje się do umieszczenia stosownej klauzuli. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego będzie dokonane w ciągu 14 dni od daty otrzymania zlecenia, bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. W przypadku, gdy potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego nie będzie możliwe, w ciągu 24 miesięcy od daty sporządzenia poprzedniego operatu, w razie wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz gdy będzie zachodzić, w tym okresie, konieczność dalszego wykorzystania operatu Wykonawca sporządzi nowy operat szacunkowy. Ponowna wycena będzie dokonana w ciągu 14 dni od daty otrzymania zlecenia, bez dodatkowego wynagrodzenia. Takiej aktualizacji podlegać będzie nie więcej niż 10% zamawianych operatów przypadających na Wykonawcę.
3. W przypadku niedopełnienia któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2, oraz w § 7, na Wykonawcę może zostać każdorazowo nałożona kara w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych).

§ 9

1. W razie stwierdzenia w postępowaniu sądowym, administracyjnym lub przez inny uprawniony podmiot, że wykonany przez Wykonawcę operat nie może być wykorzystywany w celu, w którym był sporządzony, Wykonawca zobowiązany jest zwrócić koszty sporządzonej przez uprawniony podmiot opinii w sytuacji, gdy koszty obciążałyby organ prowadzący postępowanie.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 wykonanie ponownej wyceny nieruchomości może zostać zlecone innemu rzeczoznawcy majątkowemu. O konieczności zlecenia innemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonania ponownej wyceny nieruchomości decyduje wyłącznie Zamawiający.
3. W przypadku zlecenia wykonania ponownej wyceny innemu rzeczoznawcy majątkowemu, Wykonawca zobowiązany jest zwrócić wypłacone wynagrodzenie za przedmiotowy operat oraz koszty dodatkowej wyceny, które zmuszony będzie ponieść Zamawiający.

§ 10

Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dotychczasowy przebieg wykonywanych przez Wykonawcę prac nie gwarantuje terminowego bądź należytego ich wykonania. Wszystkie skutki związane z tym odstąpieniem obciążają Wykonawcę bez prawa jakiegokolwiek odszkodowania.

§ 11

Zamawiający określił przewidywaną, szacunkową ilość poszczególnych działek w okresie obowiązywania umowy. Ilość ta, a co za tym idzie także wartość umowy, może ulec zmniejszeniu – zgodnie z faktycznymi potrzebami Zamawiającego i nie będzie przedmiotem jakichkolwiek roszczeń ze strony Wykonawcy.

§ 12

1. Strony ustalają, że Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - 1) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę w trakcie jej obowiązywania, na skutek okoliczności nie leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10 000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych),
 - 2) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych),
 - 3) za zwłokę w wykonaniu określonego operatu w wysokości 5% ceny za dany operat za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - 4) jeżeli zwłoka w wykonaniu operatu szacunkowego przekroczy 10 dni Zamawiający może zlecić wykonanie operatu szacunkowego innemu rzeczoznawcy majątkowemu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 zlecenie wystawione Wykonawcy w niewykonanej części, uważa się za nie udzielone. Koszty wykonania operatu przez innego rzeczoznawcę ponosi Wykonawca.
3. Kwota kary umownej może być potrącana przez Zamawiającego z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

§ 13

W sprawach nie unormowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem zastosowania przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.).

§ 14

Spory mogące wyniknąć przy realizacji niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo sądu powszechnego w Rzeszowie.

§ 15

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymał Zamawiający a dwa pozostaną u Wykonawcy

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA

Załącznik nr 1 do umowy

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatów szacunkowych oraz występowanie w charakterze biegłego w toku prowadzonych postępowań administracyjnych, mających na celu określenie wysokości odszkodowania w myśl art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wg stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji

o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Zamówienie obejmuje wycenę nieruchomości objętych decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Nieruchomości te położone są w liniach rozgraniczających teren projektowanego pasa drogi krajowej nr 19 kl. GP od projektowanego wiaduktu W-9 do ronda Załęże odcinek miejski od gr. adm. m. Rzeszowa do ronda Załęże, drogi krajowej Nr. 9 klasy GP od skrzyżowania z al. Batalionów Chłopskich – Powstańców Warszawy oraz drogi wojewódzkiej – połączenie ulicy Przemysłowej z ulicą Podkarpacką. **Łącznie około 220 działek.** (Jest to ilość działek szacunkowa, opracowana na podstawie mapy i wypisów z rejestru gruntów i budynków).

W skład przedmiotu zamówienia wchodzi:

- 1) działki zabudowane (ilość szacunkowa: 5),
- 2) działki niezabudowane (ilość szacunkowa: 150),
- 3) działki niezabudowane ze składnikami budowlanymi (ilość szacunkowa: 35),
- 4) działki niezabudowane ze składnikami roślinnymi (ilość szacunkowa: 15),
- 5) działki niezabudowane ze składnikami budowlanymi i roślinnymi (ilość szacunkowa: 15).

Załącznik nr 2 do umowy

Rzeszów, dnia r.

.....
(pieczęć komórki organizacyjnej)

Zlecenie

na wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości oznaczonych jako działki nr:
.....położone w
.....

Miejsce przekazania wykonanego przedmiotu zamówienia:

Podkarpacki Urząd Wojewódzki w Rzeszowie

Wydział Nieruchomości

ul. Grunwaldzka 15

35 – 959 Rzeszów

Imię i nazwisko, numer telefonu osoby uprawnionej do kontaktowania się z Wykonawcą:

.....
(podpis i pieczęć imienna
Dyrektora komórki organizacyjnej)

1. Data odbioru przedmiotu zamówienia:

2. Uwagi, co do terminu wykonania i przedmiotu zamówienia

.....
.....

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

.....
(podpis i pieczęć imienna
Dyrektora komórki organizacyjnej)

.....
(podpis i pieczęć imienna Wykonawcy)*

pkt 1-2 wypełnia pracownik komórki organizacyjnej wystawiającej druk zlecenia

3. Data zwrotu przedmiotu zamówienia do poprawy
4. Termin na poprawienie przedmiotu zamówienia
5. Data odbioru poprawionego przedmiotu zamówienia
6. Uwagi, co do terminu wykonania i przedmiotu zamówienia

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

.....
(podpis i pieczęć imienna
Dyrektora komórki organizacyjnej)*

.....
(podpis i pieczęć imienna Wykonawcy)*

pkt 3-6 wypełnia pracownik komórki organizacyjnej wystawiającej druk zlecenia w przypadku zwrotu przedmiotu zamówienia do poprawy

* - tylko w sytuacji uwag, co do terminu lub wykonania przedmiotu zamówienia