

Projektowane postanowienia umowy

UMOWA NR WS.273. 2025

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy:
Skarbem Państwa w imieniu którego działa:

Jacek Zatorski - Starosta Bełchatowski

przy kontrasygnacie Skarbnika Powiatu Magdaleny Lipskiej

wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zmian, z siedzibą przy ul. Pabianickiej 17/19, 97-400 Bełchatów, NIP: 7692204721, REGON 590648422

zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a

.....

.....

reprezentowanym przez

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez negocjacji na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, pn: „Wykonanie operatów szacunkowych z uwzględnieniem ceny jednostkowej dla każdej z wycenianych działek (na działkach mogą wystąpić naniesienia w postaci nasadzeń, ogrodzeń itp.) dla potrzeb prowadzonych postępowań administracyjnych o ustalenie odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne, do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz wycen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, których wycena będzie konieczna dla realizacji zadań zleconych. ***Część 2 zadania.***

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania usługi polegającej na wykonaniu operatów szacunkowych w celu określenia wartości nieruchomości przejętych na mocy decyzji Starosty Bełchatowskiego nr 570.2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej znak: AB.6740.6.8.2023ER z dnia 31.07.2023 r. dla inwestycji polegającej na: rozbudowie i przebudowie drogi powiatowej nr 1911E w miejscowości Niedyszyna – ok 167 działek.
2. Wykonawca oświadcza i zapewnia, iż spełnia wszystkie przewidziane przepisami prawa wymogi w zakresie kwalifikacji i uprawnień niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) dostarczenia każdego z operatów szacunkowych oddzielnie z wykorzystaniem publicznej usługi rejestrowanego **doręczenia elektronicznego lub ePUAP** (podpisanego podpisem kwalifikowanym), po przeprowadzeniu pełnego procesu wyceny, obejmującego wszystkie czynności szacunkowe, konieczne dla prawidłowego określenia wartości przedmiotu wyceny, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru czynności.;

- 2) wykonania operatów szacunkowych zgodnie z:

- a. przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),

- b.** rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. Z 2023 r., poz. 1832 z późn. zm.),
- c.** rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. z 1998r. Nr 23, poz. 120 z późn. zm.),
- d.** standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych (Wyd. PFSRM),
- e.** innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;

- 3)** załączenia do operatów szacunkowych istotnych dokumentów wykorzystanych przy ich sporządzeniu, w szczególności: odpisów lub protokołów z badania księgi wieczystej, albo innych dokumentów stwierdzający prawa do nieruchomości, wypisów z katastru nieruchomości, map zasadniczych i ewidencyjnych, dokumentację fotograficzną, których koszt zamówienia został skalkulowany w kwocie wynagrodzenia;
 - 4)** załączenia do operatów szacunkowych i w przypadku potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych kopię dokumentu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem w/w umowy, aktualnego na dzień sporządzenia operatów szacunkowych;
 - 5)** pozyskania materiałów niezbędnych do wyceny własnym staraniem i na własny koszt;
 - 6)** udzielania pisemnych wyjaśnień w przedmiocie sporządzonych operatów szacunkowych, na pisemne żądanie przedstawione przez Zamawiającego w terminie przez niego wskazanym (bez dodatkowego wynagrodzenia);
 - 7)** udziału na pisemny wniosek Zamawiającego w postępowaniach przed organami administracyjnymi. W przypadku niemożności wzięcia udziału przez Wykonawcę w rozprawie, Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o przyczynie usprawiedliwionej nieobecności oraz dostarczenia pisemnej odpowiedzi na zarzuty dotyczące sporządzonych operatów szacunkowych we wskazanym przez Zamawiającego terminie (bez dodatkowego wynagrodzenia);
 - 8)** po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatów szacunkowych, zgodnie z treścią art. 156 ust. 4 cyt. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest bez wynagrodzenia, w terminie 14 dni od daty otrzymania tego żądania, do umieszczenia przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operaty, klauzuli potwierdzającej aktualność operatów szacunkowych wraz z analizą potwierdzającą, że od daty ich sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bądź uzasadnienia odmowy jej umieszczenia;
 - 9)** jeżeli w wyniku wstępnej weryfikacji w operatach szacunkowych zostaną zauważone uchybienia, Zamawiający przedstawi Wykonawcy pisemne zastrzeżenia i wyznaczy mu dodatkowy termin na usunięcie uchybień wyceny, które zostaną zrealizowane na koszt Wykonawcy;
 - 10)** dostarczenia poprawionych operatów szacunkowych aktualnych na datę przekazania ich Zamawiającemu, w terminie 7 dni od daty przekazania informacji o uchybieniach na adres Zamawiającego;
 - 11)** jeżeli w wyniku weryfikacji, sporządzonej w okresie wykorzystania operatów szacunkowych, zostaną zauważone uchybienia, których poprawa będzie skutkować zmianą treści operatów, w tym wyniku wyceny, Wykonawca zobowiązany jest, przedłożyć poprawione operaty, ze zmienioną datą sporządzenia operatów szacunkowych oraz datą określonej w nich wartości, aktualną na czas dokonania poprawy operatów szacunkowych, w terminie 14 dni od dnia pisemnego zgłoszenia uwag.
- 2.** Zamawiający może zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości dostarczonych przez Wykonawcę operatów, o czym zawiadomi go na piśmie.

§ 3

1. Zamawiający dopuszcza wcześniejsze wykonanie zamówienia przez Wykonawcę pod warunkiem zrealizowania wszystkich wymogów określonych w specyfikacji warunków zamówienia.
2. Strony umowy ustalają, że przedmiot umowy zostanie wykonany przez Wykonawcę osobiście/z udziałem Podwykonawcy w zakresie prac:
3. Zamawiający nie wyraża zgody na realizację przedmiotu umowy przez dalszych Podwykonawców.
4. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są usługi oraz aneksów do tych umów, w terminie 7 dni od daty ich podpisania.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia umowy z Podwykonawcą zgodnie z zakresem zamówienia określonym w ofercie przyjętej przez Zamawiającego. Umowa pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zawierać w szczególności, następujące zapisy dotyczące:
 - 1) nazwy i adresu Podwykonawcy oraz imienia i nazwiska osoby upoważnionej do reprezentowania,
 - 2) przedmiotu umowy z szczegółowym zakresem prac,
 - 3) wysokości wynagrodzenia Podwykonawcy (wycena usług Podwykonawcy nie może być wyższa niż cena ofertowa Wykonawcy),
 - 4) terminu wykonania prac (nie mogą być dłuższe niż terminy wynikające z umowy zawartej z Wykonawcą zadania),
 - 5) warunków płatności - termin zapłaty Podwykonawcy nie może być dłuższy niż 21 dni,
 - 6) zakazu dokonywania cesji wierzytelności przez Podwykonawcę.
6. Umowa z Podwykonawcą nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki Podwykonawcy w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami niniejszej umowy.
7. Wykonanie przedmiotu umowy z udziałem Podwykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.
8. Za działania lub zaniechania Podwykonawców Wykonawca odpowiada jak za własne.
9. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany Podwykonawcy zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 4

Powierzenie przetwarzania danych osobowych:

1. Wykonawca zapewnia, że wdrożył odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby spełnić wymogi Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), zwanego dalej RODO i chronić prawa osób, których dane dotyczą.
2. Wykonawca powierzone do przetwarzania dane osobowe będzie przetwarzać wyłącznie w celu realizacji przedmiotu Umowy.
3. Zakres powierzonych danych nie obejmuje danych osobowych, o których mowa w art. 9 ust. 1 oraz art. 10 RODO.
4. Wykonawca oświadcza, że spełnia wymagania dotyczące bezpieczeństwa przetwarzania określone w art. 28 i 32 RODO.
5. Wykonawca nie może dalej powierzać przetwarzania danych osobowych, o których mowa w ust. 2 innemu podmiotowi.

6. Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) przetwarzania powierzonych mu danych osobowych w zgodzie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000), zwanej dalej ustawą o ochronie danych osobowych i RODO;
- 2) dopuszczenia do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osób upoważnionych przez Wykonawcę, które zobowiążą się do zachowania w tajemnicy dane osobowe oraz sposoby ich zabezpieczenia w trakcie i po ustaniu stosunku pracy oraz prowadzenia ewidencji tych osób;
- 3) zachowania w poufności wszystkich danych osobowych powierzonych mu w trakcie obowiązywania Umowy, a także zachowania w poufności informacji o stosowanych sposobach zabezpieczenia danych osobowych, również po rozwiązaniu Umowy lub zakończeniu jej realizacji;
- 4) niezwłocznego poinformowania Zamawiającego o:
 - a) wszelkich przypadkach naruszenia obowiązków dotyczących ochrony powierzonych do przetwarzania danych osobowych, naruszenia tajemnicy tych danych osobowych lub ich niewłaściwego wykorzystania,
 - b) wszelkich czynnościach z własnym udziałem w sprawach dotyczących ochrony powierzonych do przetwarzania danych osobowych prowadzonych w szczególności przez organ nadzorczy właściwy w sprawie ochrony danych osobowych, policję, prokuraturę, sąd lub inny organ;
- 5) udzielenia Zamawiającemu, na każde jego żądanie, informacji na temat przetwarzania powierzonych do przetwarzania danych osobowych;
- 6) udostępniania danych osobowych ze zbiorów, o których mowa ust. 2 Zamawiającemu, przy zastosowaniu środków bezpieczeństwa zgodnie z art. 32 RODO;
- 7) niezwłocznego przekazania powierzonych do przetwarzania danych osobowych oraz usunięcia ich wraz wszelkimi istniejącymi kopiami z nośników Wykonawcy, po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy i okresu rękojmi za wady przedmiotu umowy, w sposób uniemożliwiający ich odczytanie lub wykorzystanie;
- 8) niezwłocznego przekazania Zamawiającemu pisemnego oświadczenia, po zrealizowaniu przedmiotu umowy, o usunięciu wszystkich danych osobowych i ich kopii, których przetwarzanie zostało mu powierzzone, w tym o usunięciu danych osobowych z nośników elektronicznych pozostających w jego dyspozycji i potwierdzi, że Wykonawca nie posiada żadnych danych osobowych, których przetwarzanie zostało mu powierzzone;
- 9) naprawienia szkody wyrządzonej osobie, której dane dotyczą, na skutek przetwarzania danych osobowych zawartych w zbiorach, o których mowa w ust. 2 niezgodnie z postanowieniami Umowy, jak też z naruszeniem przepisów Ustawy o ochronie danych osobowych i RODO;

7. W przypadku powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o naruszeniu przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z Ustawy o ochronie danych osobowych lub RODO umożliwi Zamawiającemu dokonanie kontroli.

8. W ramach kontroli podjętej na podstawie ust. 8, Zamawiający lub upoważnieni odpowiednio przez ww. organ pracownicy mają prawo do:

- 1) wstępu, w godzinach pracy Wykonawcy, za okazaniem imiennego upoważnienia, do pomieszczeń, w których znajdują się zbiory powierzonych do przetwarzania danych osobowych oraz pomieszczeń, w których powierzzone do przetwarzania dane osobowe są przetwarzane poza zbiorem danych osobowych;
- 2) żądania złożenia pisemnych lub ustnych wyjaśnień przez osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych w zakresie niezbędnym do ustalenia stanu faktycznego;
- 3) wglądu do wszelkich dokumentów i wszelkich danych mających bezpośredni związek z przedmiotem kontroli oraz sporządzania ich kopii;

- 4) przeprowadzania oględzin urządzeń i nośników oraz sytemu informatycznego służącego do przetwarzania powierzonych do przetwarzania danych osobowych.
9. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia uznanych w wyniku kontroli przez Zamawiającego nieprawidłowości w zakresie ochrony danych osobowych oraz zastosowania się do ich zaleceń, dotyczących poprawy istniejących lub zastosowania dodatkowych środków bezpieczeństwa, w terminach odpowiednio określonych przez Zamawiającego.
10. Wykonawca pomaga Zamawiającemu wywiązać się z obowiązku odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania jej praw, zgodnie z art. 28 ust. 3 lit. e RODO.
11. Wykonawca uwzględniając charakter przetwarzania oraz dostępne mu informacje, pomaga Powierzającemu wywiązać się z obowiązków określonych w art. 32-36 RODO, w szczególności zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania Zamawiającego, o wystąpieniu przypadków, do których mają zastosowanie przepisy art. 34 RODO.
12. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż podczas realizacji niniejszej umowy w zakresie przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych oraz RODO, ponosi odpowiedzialność jak Zamawiający.
13. W przypadku naruszenia przepisów ustawy o ochronie danych osobowych oraz RODO w ramach realizacji niniejszej umowy z przyczyn leżących z wyłącznej winy Wykonawcy, w następstwie którego Powierzający zostanie zobowiązany do wypłaty odszkodowania lub ukarany grzywną, prawomocnym wyrokiem lub decyzją właściwego organu, Wykonawca zobowiązuje się do zwrócenia równowartości odszkodowania, grzywny lub innej kary pieniężnej, które poniesie Zamawiający.

§ 5

1. Termin realizacji zamówienia: w ciągu 90 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.

§ 6

1. Za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokościnetto zł + % podatku VAT tj.zł = razembrutto słownie
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, za prawidłowo wykonany przedmiot umowy płatne będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 30 dni od daty protokolarnego odbioru prawidłowo wykonanego przedmiotu umowy i doręczenia prawidłowo wystawionej faktury.
3. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części prac Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie wpłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą. W takim przypadku Wykonawca wraz z fakturą dostarczy dowody zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy, oraz oświadczenie, że wszystkie jego roszczenia związane z wykonaniem umowy zostały zaspokojone.
4. Wykonawca oświadcza, że wskazany na fakturze rachunek będzie jego firmowym rachunkiem rozliczeniowym.
5. Za datę zapłaty Strony umowy ustalają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Fakturę należy wystawić:
Nabywca:
Powiat Bełchatowski 97 – 400 Bełchatów, ul. Pabianicka 17/19, NIP 769-220-47-21.
Odbiorca: Starostwo Powiatowe w Bełchatowski 97 – 400 Bełchatów, ul. Pabianicka 17/19.
10. Powiat Bełchatowski akceptuje wystawianie i przysyłanie faktur za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: efaktury@powiat-belchatowski.pl

11. Wykonawca wystawia, przesyła i udostępnia faktury w formie elektronicznej zapewniając autentyczność ich pochodzenia, integralność i czytelność ich treści.
12. Wykonawca oświadcza, iż wskazany przez niego na fakturze rachunek bankowy jest umieszczony na tzw. „Białej Liście” podatników podatku VAT. W przypadku, gdy po weryfikacji przez zamawiającego, okaże się, iż rachunek bankowy z faktury nie jest umieszczony na tej liście, Zamawiający uprawniony będzie do wstrzymania płatności, do czasu przedłożenia przez wykonawcę faktury z rachunkiem umieszczonym na tzw. „Białej Liście” podatników podatku VAT. Termin płatności wówczas biec będzie od dnia następującego po dniu doręczenia faktury VAT z rachunkiem ujawnionym na „Białej Liście”.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych Zamawiającemu z tytułu:
 - 1) niewykonania zamówienia w terminie ustalonym w niniejszej umowie lub nie usunięcia wad w wyznaczonym terminie, karę umowną w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia określonego w umowie za wykonanie zamówienia, za każdy dzień zwłoki. Wykonawca upoważnia zamawiającego do potrącenia kary umownej z przysługującego mu wynagrodzenia za wykonanie zamówienia;
 - 2) za odstąpienie przez Zamawiającego lub Wykonawcę od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust.1 niniejszej umowy.
 - 3) za zwłokę w zapłacie lub w przypadku braku zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom w wysokości 0,2 % wartości należnego wynagrodzenia brutto z danej faktury wystawionej przez Podwykonawcę za każdy dzień zwłoki, do dnia zapłaty łącznie;
 - 4) za nieprzedłożenie w terminie, o którym mowa w § 1 ust. 7, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 0,2 % łącznego wynagrodzenia brutto określonego w umowie o podwykonawstwo, za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy, za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.
3. W przypadku gdyby ustalona kara umowna nie rekompensowała Zamawiającemu poniesionej szkody może on dochodzić od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
4. Łączna wysokość kar umownych, jakich Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy, nie może przekroczyć 40 % łącznego wynagrodzenia brutto, o który mowa w § 6 ust. 1.
5. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z wynagrodzenia umownego.
6. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
 - 1) Wykonawca nie rozpoczął prac objętych przedmiotem umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwań Zamawiającego;
 - 2) Wykonawca opóźni się z wykonaniem przedmiotu umowy o więcej niż 1 miesiąc od umownego terminu jego wykonania;
 - 3) Organ egzekucyjny dokona zajęcia wierzytelności Wykonawcy z tytułu zawarcia i wykonania niniejszej umowy;
 - 4) Zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy.

§ 8

1. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na sumę stanowiącą 5 % wynagrodzenia umownego brutto w kwocie zł (słownie:), które będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.

§ 9

1. Zmiana postanowień umowy może nastąpić w przypadkach o których mowa w art. 454 i 455 PZP.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
2. Ewentualne spory stron poddane zostaną rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 11

Umowę niniejszą sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach w tym 3 egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Zamawiający:

Wykonawca:

Kontrasognata: