

Projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego, które zostaną wprowadzone do umowy w sprawie zamówienia publicznego

Umowa Nr2025

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy **Powiatem Pilskim**, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Pile, z siedzibą w Pile przy alei Niepodległości 33/35, w imieniu którego działają:

.....,

.....,

w zakresie zadań Powiatu,

oraz Skarbem Państwa, reprezentowanym przez: Rafała Zdzierelę – Starostę Pilskiego

w zakresie zadań Skarbu Państwa

zwanym dalej Zamawiającym,

a z siedzibą w przy ul., reprezentowanym przez:

.....-, zwanym dalej Wykonawcą.

§ 1

1. W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy zgodnie z przepisami ustawy – Prawo zamówień publicznych, Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do realizacji **„Sporządzanie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych w 2025 r. na rzecz Skarbu Państwa i Powiatu Pilskiego”**.
2. Przedmiot zamówienia obejmuje sporządzanie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu Pilskiego, zgodnie z Załącznikiem do umowy. Opis przedmiotu zamówienia określony jest w pkt 3 SWZ.
3. **Termin wykonania zamówienia – do 260 dni** od dnia zawarcia umowy tj. do dnia lub do wcześniejszego wyczerpania limitu środków finansowych określonego w § 9 ust. 2 umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zamówienia z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane przepisami prawa kwalifikacje do wykonania prac objętych umową, w szczególności posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145 t.j.) i przyjmuje warunki zawarte w umowie.

§ 2

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami wykonywania zamówienia i uwzględnił je w kalkulacji cenowej.
2. Operat szacunkowy należy sporządzić w jednym egzemplarzu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r poz.

- 1145) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
3. Bez dodatkowego wynagrodzenia Wykonawca zobowiązuje się jednorazowo potwierdzić aktualność sporządzonych operatów szacunkowych objętych zamówieniem, po upływie okresu ich ważności, stosownie do zapisu art. 156 ust. 3, ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wziąć udział w rozprawach przeprowadzanych przez Zamawiającego, wyznaczonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz rozprawach administracyjnych, w przypadku ewentualnego zakwestionowania operatów, celem uzasadnienia ich prawidłowości, oraz każdorazowo udzielanie wyjaśnień na zarzuty stawiane wobec zapisów zawartych w operatach szacunkowych.
 4. Zlecenia na wykonanie poszczególnych operatów szacunkowych w formie papierowej Wykonawca odbierać będzie osobiście lub przez osobę przez siebie upoważnioną w Wydziale Nieruchomości w siedzibie Starostwa Powiatowego w Pile lub będą wysyłane drogą elektroniczną. Postanowienie o powołaniu biegłego w postępowaniu administracyjnym zastępuje zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego. Wykonawca zobowiązany jest wykonać zlecone operaty w terminie do 14 dni od dnia otrzymanego zlecenia chyba, że w zleceniu będzie wskazany inny termin.
 5. Złożenie operatu powinno nastąpić przez Wykonawcę osobiście bądź przez osobę przez niego upoważnioną w Wydziale Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Pile.
 6. Wykonawca posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy zgodnie z art. 175 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 7. Wykonawca zobowiązany jest do udzielania pisemnych wyjaśnień w przedmiocie sporządzanego operatu szacunkowego, na pisemne żądanie Zamawiającego w terminie przez niego wskazanym (bez dodatkowego wynagrodzenia).
 8. Jeżeli w wyniku wstępnej weryfikacji operatu szacunkowego zostaną zauważone wady, Zamawiający przedstawi Wykonawcy pisemne zastrzeżenia i wyznaczy mu dodatkowy termin na usunięcie wad wyceny, które zostaną zrealizowane na koszt Wykonawcy.
 9. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia w wyznaczonym terminie poprawionego operatu szacunkowego Zamawiającemu.
 10. Zamawiający może zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości dostarczonego przez Wykonawcę operatu, o czym zawiadomi go na piśmie.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do ponoszenia skutków prawnych i finansowych niewłaściwego wykonania obowiązków powierzonych w umowie.
2. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 3.13. SWZ czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania w/w wymogów i dokonywania ich oceny,

- 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
 - 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
3. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w pkt 3.13. SWZ czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - 1) oświadczenie zatrudnionego pracownika;
 - 2) oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę;
 - 3) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika;
 - 4) inne dokumenty
 - zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
4. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do wypełnienia obowiązku informacyjnego przewidzianego w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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), zwanym RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyska w celu realizacji przedmiotowego zamówienia.

§ 4

1. Wykonawca może świadczyć usługi przy pomocy podwykonawców.
2. W przypadku zamówień na usługi, które mają być wykonane w miejscu podlegającym bezpośredniemu nadzorowi Zamawiającego, zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia wykonawca podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli, podwykonawców zaangażowanych w takie usługi, jeżeli są już znani. Wykonawca zawiadamia zamawiającego o wszelkich zmianach w odniesieniu do informacji, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje wymagane informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację usług.
3. Zamawiający może żądać informacji, o których mowa w ust. 2:
 - 1) w przypadku zamówień na dostawy oraz zamówień na usługi inne niż dotyczące usług, które mają być wykonane w miejscu podlegającym bezpośredniemu nadzorowi zamawiającego lub
 - 2) dotyczących dalszych podwykonawców, lub
 - 3) dotyczących dostawców uczestniczących w wykonaniu zamówienia na roboty budowlane lub usługi.

4. Zamawiający może badać, czy nie zachodzą wobec podwykonawcy niebędącego podmiotem udostępniającym zasoby podstawy wykluczenia. Wykonawca na żądanie Zamawiającego przedstawia oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, lub podmiotowe środki dowodowe dotyczące tego podwykonawcy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, jeżeli wobec podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia, Zamawiający żąda, aby wykonawca w terminie określonym przez Zamawiającego zastąpił tego podwykonawcę pod rygorem niedopuszczenia podwykonawcy do realizacji części zamówienia.
6. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
7. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie zamówienia.
8. Umowa o podwykonawstwo 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 umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.

§ 5

1. Wykonawca wykonane prace każdorazowo będzie przekazywał protokolarnie do Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Pile.
2. Odbioru prac ze strony Zamawiającego dokonają pracownicy Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Pile.
3. Zamawiający dokona odbioru prac w terminie do 3 dni roboczych od dnia ich przekazania.
4. Jeżeli podczas odbioru prac zostaną stwierdzone wady, braki a zwłaszcza gdy prace zostaną wykonane niezgodnie z oczekiwaniami Zamawiającego i warunkami określonymi w umowie, Zamawiający odstąpi od odbioru informując o tym Wykonawcę.
5. Wykonawca usunie wady, braki bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia, w terminie wskazanym przez Zamawiającego i ponownie przekaże prace do odbioru.

§ 6

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20 000 zł;
 - 2) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu określonego w zleceniu, kara przy zwłoce wynoszącej powyżej 30 dni wynosi 2 000 zł za każdy dzień zwłoki;

- 3) za zwłokę w usunięciu wad, braków, o których mowa w § 5 ust. 5 umowy w wysokości 50 zł za każdy dzień zwłoki od terminu wyznaczonego na ich usunięcie,
 - 4) w każdym przypadku niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt 3.13. SWZ czynności – w wysokości 1 000 zł.
Nie złożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 3.13. SWZ czynności.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego – w wysokości 20 000 zł.
 3. łączna wysokość kar umownych z tytułu opisanego w ust. 1 pkt. 2 – 4 liczona łącznie bądź oddzielnie za każde zdarzenie nie może przekroczyć wysokości kary umownej za odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy.
 4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z należnego wynagrodzenia.

§ 7

Strony postanawiają, że w przypadku, gdy powstała szkoda przewyższać będzie wysokość zastrzeżonej kary umownej, mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 8

1. Podstawą do rozliczeń między Zamawiającym a Wykonawcą będą jednostkowe ceny brutto, określone w Formularzu cenowym Wykonawcy. Formularz cenowy stanowi załącznik do umowy.
2. Określa się limit wydatków w ramach umowy do kwoty brutto złotych.
3. Podstawą zapłaty wynagrodzenia będą faktury VAT wystawione po wykonaniu prac ujętych w zleceniu. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru prac.
4. Zapłata wynagrodzenia za wykonane prace następować będzie w terminie do dni od dnia wystawienia faktury.
5. Wynagrodzenie będzie przekazywane przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr znajdujący się na udostępnionym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT.
6. Płatnikiem faktury jest Powiat Piłski, aleja Niepodległości 33/35, 64-920 Piła (NIP 764-26-115-65).
7. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Płatnika.

§ 9

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - 1) w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić

- podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, na podstawie art. 456 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych,
- 2) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) zmiana umowy została dokonana z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy – Prawo zamówień publicznych,
 - b) Wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 108 ustawy – Prawo zamówień publicznych,
 - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciąży na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej,
 - 3) jeżeli Wykonawca nie rozpocznie realizacji prac w terminie określonym w zleceniu, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 4) jeżeli Wykonawca nie kontynuuje realizacji prac bez uzasadnionych przyczyn, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 5) w przypadku dwukrotnego nieterminowego wykonania prac,
 - 6) jeżeli Wykonawca wykonuje prace złej jakości i pomimo wezwania nie nastąpi poprawa w tym zakresie,
 - 7) jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - 1) jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru prac lub odmawia podpisania protokołu odbioru,
 - 2) jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności, nie będzie mógł spełnić zobowiązań umownych wobec Wykonawcy,
 - 3) jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z terminowej zapłaty faktury pomimo pisemnego wezwania.
 3. Stronom umowy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dowiedzenia się o wystąpieniu podstaw do odstąpienia od umowy.
 4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.
 5. W sytuacji określonej w ust. 1 pkt 1 wyłącza się stosowanie kar umownych, a Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia za prace wykonane do dnia odstąpienia od umowy.

§ 10

1. Zmiana umowy może nastąpić w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności określonych w art. 455 ustawy – Prawo zamówień publicznych.
2. W związku z tym, że Umowa obejmuje dostawy świadczone przez okres dłuższy niż 6 miesięcy, Zamawiający wprowadza postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmiany kosztów związanych z realizacją umowy, przyjętych przez Wykonawcę w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia wskazanego w ofercie. Pierwsza zmiana wynagrodzenia

należnego Wykonawcy może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od daty rozpoczęcia realizacji zamówienia. Zamawiający ustala następujące zasady, stanowiące podstawę wprowadzenia zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy:

- 1) poziom zmiany cen materiałów lub kosztów, określonych w ust. 1 uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi 10%,
 - 2) za podstawę do żądania zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy i określenia wysokości takiej zmiany, Strony umowy przyjmują średnioroczny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej: „GUS”), informujący czy nastąpiły zmiany cen lub kosztów i w jakiej wysokości,
 - 3) w sytuacji wystąpienia okoliczności uprawniających do zmiany wynagrodzenia strony nawzajem są wobec siebie uprawnione do złożenia pisemnego wniosku o zmianę umowy w zakresie wynagrodzenia. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne wraz z wskaźnikiem GUS będącego podstawą takiego żądania z potwierdzeniem, że nastąpiła jego zmiana uzasadniająca żądanie. Z wnioskiem należy złożyć dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia po zmianie umowy, w szczególności wskazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą zmiany wynagrodzenia a wpływem zmiany kosztów realizacji umowy na kalkulację wynagrodzenia,
 - 4) Zamawiający określa maksymalną, dopuszczalną wartość zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy w całym okresie realizacji zamówienia, w wyniku zastosowania postanowień, o których mowa w niniejszym paragrafie, na poziomie 20 % ceny wybranej.
3. Przez zmianę kosztów usług rozumie się zarówno ich wzrost, jak i ich obniżenie.
 4. Wykonawca, którego Wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 2, zobowiązuje się do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, w przypadkach określonych w ustawie.
 5. Warunkiem wprowadzenia zmiany do umowy jest złożenie przez stronę umowy pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem.
 6. W razie wątpliwości przyjmuje się, że nie stanowią zmiany umowy następujące zmiany:
 - 1) danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy,
 - 2) danych teleadresowych,
 - 3) danych rejestrowych.
 7. Zmiana postanowień umowy może nastąpić tylko w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Siła wyższa jest to zdarzenie, którego strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec ani któremu nie mogą przeciwdziałać, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie w części lub w całości jego zobowiązań.
2. Siła wyższa obejmuje w szczególności, następujące zdarzenia:
 - 1) wojna,
 - 2) terroryzm, przewrót wojskowy lub cywilny;
 - 3) klęski żywiołowe, jak huragany, powodzie, trzęsienie ziemi;
 - 4) strajki, okupacje budowy przez osoby inne niż pracownicy Wykonawcy i jego

- podwykonawców;
- 5) inne wydarzenia losowe;
- 6) zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy.
3. Jeżeli wykonanie umowy jest niemożliwe z powodu wybuchu wojny lub jakiegokolwiek innego wydarzenia, całkowicie niezależnego od Zamawiającego lub Wykonawcy, to Zamawiający zaświadczy, że wykonanie umowy nie jest możliwe i zapłaci wynagrodzenie za całość usług wykonanych przed otrzymaniem takiego świadectwa, oraz za usługi wykonane po otrzymaniu świadectwa, do wykonania których był zobowiązany.
4. W przypadku wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie w części lub w całości przedmiotu zamówienia żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności finansowej.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo zamówień publicznych i Kodeksu cywilnego.

§ 13

Właściwym do rozpoznawania sporów mogących wyniknąć na tle realizacji umowy jest sąd powszechny właściwy dla Zamawiającego.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Załącznik do umowy: Formularz cenowy