

UMOWA

zawarta w dniu r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

Powiatem Piotrkowskim, reprezentowanym przez:

Piotr Łączny – Starosta Powiatu Piotrkowskiego

Michał Tokarski – Wicestarosta Powiatu Piotrkowskiego, zwanym dalej "Zamawiającym",

a:

Rzeczoznawcą majątkowym, nr uprawnień, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmąadres.....,NIP, REGON, zwanym dalej "Wykonawcą".

§ 1

1. Zamawiający zamawia wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać operaty szacunkowe dla potrzeb prowadzonych w Wydziale Geodezji Budownictwa i Rolnictwa Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim postępowań administracyjnych z zakresu:

- 1) ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości wydzielone bądź zajęte pod drogi publiczne;
- 2) ustalenia wysokości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, bądź za udostępnienie nieruchomości;
- 3) ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości;
- 4) ustalenia wysokości odszkodowania w ramach przyznania nieruchomości zamiennej;
- 5) ustalenia należności za nieruchomość wywłączoną przeznaczoną do zwrotu;
- 6) ustalenia odszkodowania gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie;
- 7) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 8) ustalenia i aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

2. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym określony będzie przedmiot wyceny.

3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania zamówienia, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust. 2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.

4. Umowa obejmuje sporządzanie operatów szacunkowych, które dotyczą nieruchomości położonych na terenie Powiatu Piotrkowskiego jak i nieruchomości położonych poza wyżej wymienioną właściwością miejscową, a związanych z wykonywaniem czynności przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

5. Zamawiający zastrzega sobie prawo uzupełnienia wykonanego zlecenia o wycenę działek, które wchodzi w skład nieruchomości objętej wykonanym zleceniem w ramach otrzymanego wynagrodzenia.

6. Na Wykonawcy ciąży obowiązek:

- 1) przeprowadzenia oględzin oraz powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin. Strona ma prawo brać udział w oględzinach, może zadawać pytania oraz składać wyjaśnienia. Zamawiający nie narzuca formy powiadomienia stron o wskazaniu miejsca i terminu przeprowadzenia oględzin;
- 2) przedstawienia na wezwanie Zamawiającego, w terminie 7 dni od dnia wezwania, dowodu wykonania obowiązku wynikającego z § 1 ust. 6 pkt 1.

7. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca. Protokół będzie stanowił załącznik do operatu.

8. Wykonawca w terminie 15 dni od daty otrzymania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, podać w formie pisemnej Zamawiającemu ostateczny koszt wykonania zlecenia przyjmując za podstawę ceny określone w § 3 oraz przedłożyć protokół z oględzin. W przypadku wykonania na zlecenie Zamawiającego wyceny nieruchomości, która w ramach prowadzonego postępowania odszkodowawczego będzie przyznana jako nieruchomość zamienna, należne wynagrodzenie będzie odpowiadało wartości z Cennika właściwej dla nieruchomości za którą, w ramach odszkodowania nieruchomość zamienna będzie przyznana.
9. Zamawiającemu służy prawo wstrzymania wykonania zlecenia w terminie 5 dni od daty otrzymania ostatecznych kosztów wykonania zlecenia.
10. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykonanych Operatów w Biurze Obsługi Interesantów Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Dąbrowskiego 7 lub przesłać na adres Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim ul. Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski (nie decyduje data stempla pocztowego).
11. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu:
- 1) dokumentację fotograficzną nieruchomości. Jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich. W przypadku, gdy operat dotyczy nieruchomości zabudowanej, dokumentacja fotograficzna powinna obejmować każdy budynek. Ponadto dokumentacja ta powinna posiadać opis, której części nieruchomości albo budynku dotyczy;
 - 2) protokół z oględzin nieruchomości;
 - 3) wyciąg z operatu szacunkowego z ogólną wartością nieruchomości z wyszczególnieniem wartości części składowych nieruchomości (w przypadku określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości), tj. wartości nasadzeń roślinnych, wartości naniesień budowlanych, wartości gruntu oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych;
 - 4) istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu;
 - 5) informację o sposobie powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin;
 - 6) zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z dokumentu planistycznego albo wypis z badania tych dokumentów;
 - 7) dla nieruchomości leśnych, dla których jest prowadzony plan urządzenia lasu, bądź uproszczony plan urządzenia lasu – wypis z powyższego dokumentu albo wypis z badania tych dokumentów.
12. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operaty w jednym egzemplarzu, w formie papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy) oraz w formie elektronicznej (PDF) na płycie DVD, CD, używając własnych materiałów i narzędzi.
13. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia wykonania w miesiącu do 30 operatów, jeżeli dotyczą one wyceny nieruchomości położonych w tym samym lub w dwóch sąsiadujących obrębach geodezyjnych.
14. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy – Zamawiający może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację Wykonawcy w przypadku, gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.
15. Wykonawca wyraża zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji, w tym pism w toczących się postępowaniach administracyjnych poprzez platformę ePUAP na adres wskazany we wniosku o wpis na Listę rzeczoznawców majątkowych.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 24 maja 2028 r.
2. Za wykonane Zlecenia strony uznają dostarczenie prawidłowo wykonanego operatu Zamawiającemu w terminie:
 - 1) 30 dni od daty otrzymania przez wykonawcę postanowienia o powołaniu biegłego w przypadku zlecenia wykonania w miesiącu do 15 operatów;

2) 45 dni od daty otrzymania przez wykonawcę postanowienia o powołaniu biegłego w przypadku zlecenia wykonania w miesiącu powyżej 15 operatów.

§ 3

1. Za prawidłowe wykonanie zleconej wyceny nieruchomości Zamawiający zapłaci Wykonawcy kwotę pieniężną wyliczoną zgodnie z cennikiem, wynikającą z przedłożonej faktury.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za faktyczną ilość prawidłowo wykonanych wycen nieruchomości sporządzonych w formie operatów szacunkowych.
3. Strony ustalają wynagrodzenie za prawidłowo wykonane wyceny nieruchomości zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę Cennikiem Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 18 maja 2026 r.
4. Wykonawca akceptuje wynagrodzenie za wycenę nieruchomości wskazane w Cenniku Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 18 maja 2026 r.
5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i/lub innych praw do nieruchomości, i/lub praw wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, oraz określenie wartości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości i udostępnienie nieruchomości, a także określenie wartości szkód powstałych na nieruchomości w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości i udostępnienia nieruchomości.
6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość z przynajmniej jedną działką (wskazana w zleceniu) zabudowaną budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026r. poz. 524 ze zm.).
7. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatu lub innego nienależytego wykonania umowy, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Zamawiającego o przyczynach opóźnienia.
8. Ceny określone w Cenniku, o którym mowa w ust. 3 są stałe w okresie obowiązywania umowy.
9. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.
10. Fakturę Wykonawca może wystawić nie wcześniej niż po upływie terminów wskazanych w punktach 1 i 2 ustępu 10, pod warunkiem, iż Zamawiający nie zgłosi w tym czasie braków lub innych nieprawidłowości w operacie:
 - 1) 15 dni roboczych od dnia złożenia operatu w przypadku składania jednorazowo do 15 operatów;
 - 2) 30 dni roboczych od dnia złożenia operatu w przypadku składania jednorazowo powyżej 15 operatów.
11. W przypadku braków lub innych nieprawidłowości w operacie, Zamawiający wypłaci Wykonawcy wynagrodzenie po ich usunięciu.
12. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru operatu szacunkowego podpisany przez pracownika strony zamawiającej, merytorycznie odpowiedzialnego za prowadzenie danej sprawy.
13. Fakturę ustrukturyzowaną należy wystawić na 1) „Podmiot 2” - Nabywca: Powiat Piotrkowski, ul. Jarosława Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski, NIP: 7712305343, Wartość „1” w polu JST 2) „Podmiot 3” - Odbiorca: Starostwo Powiatowe ul. Jarosława Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski NIP: 7712383969 Rola dla Podmiotu 3 - „8” i przesłać ją do KseF.
14. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury. Datą dokonania zapłaty jest dzień złożenia polecenia przelewu do banku Wykonawcy.
15. Ostatnią fakturę w danym roku rozliczeniowym należy dostarczyć do siedziby Zamawiającego nie później niż do 10 grudnia.
16. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia w przedmiocie zlecenia braków lub innych nieprawidłowości, Zamawiający, w terminie 15 dni roboczych od dnia jego złożenia, a w przypadku składania jednorazowo powyżej 15 operatów w terminie 30 dni roboczych od dnia ich złożenia, ma prawo:
 - 1) żądania uzupełnienia przedmiotu zlecenia, lub jego części, w szczególności poprzez wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Zamawiającego oraz poprawienia w nim błędów;
 - 2) zwrotu Wykonawcy przedmiotu zlecenia, lub jego części.
2. Prawo Zamawiającego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, realizowane jest w postaci uwag i zapytań przekazywanych Wykonawcy w formie pisemnej.
3. Wykonawca jest zobowiązany do poprawienia zwróconego przedmiotu zlecenia bądź jego uzupełnienia w terminie 7 dni od daty zwrotu przedmiotu zlecenia lub dostarczenia na piśmie żądania, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1.
4. Jeśli braki lub inne nieprawidłowości w operatach dostarczonych przez Wykonawcę zostaną ujawnione po terminie określonym w § 4 ust. 1, to Zamawiający ma prawo żądać uzupełnienia braków lub usunięcia innych nieprawidłowości, bez dodatkowego wynagrodzenia, w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia Wykonawcy. Powyższe uprawnienie przysługuje Zamawiającemu, w terminie 24 miesięcy od dostarczenia operatu.
5. Przy odbiorze korespondencji przesłanej elektronicznie oraz za pośrednictwem Poczty Polskiej Wykonawca zobowiązany jest do zachowania najwyższej staranności.
6. W przypadku odmowy dokonania stosownych zmian w operacie Zamawiający zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy).

§ 5

1. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe sporządzenie operatu, wówczas Zamawiający zwróci Wykonawcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu wykonania zlecenia, jednak nie więcej niż 8% wartości brutto wynagrodzenia. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.
2. W przypadku wstrzymania wykonania zlecenia, o którym mowa w § 1 ust. 9, Zamawiający zwróci Wykonawcy uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu ustalenia kosztów wykonania Zlecenia, jednak nie więcej niż 4% wartości brutto wynagrodzenia. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów. W tej sytuacji nie stosuje się ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku odwołania biegłego z przyczyn określonych w § 4 ust. 6 lub § 5 ust. 4 pkt 1 Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.
4. W razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji zlecenia przekraczającej 21 dni opisanej w § 6 ust. 1 i 2 lub w przypadku złożenia operatu zawierającego braki lub inne nieprawidłowości w wyniku uwag i zapytań skierowanych do Wykonawcy w trybie § 4 ust. 2, Zamawiający może wedle swego uznania:
 - 1) wydać postanowienie o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy) stanowiące podstawę zlecenia;
 - 2) zastosować art. 88 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm.).

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia kary umownej w wysokości:
 - 1) 0,2% wartości wynagrodzenia (za poszczególne operaty), o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki od terminu określonego § 2 ust. 2;
 - 2) 0,2% wartości wynagrodzenia (za poszczególne operaty), o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki od dnia upływu 7-dniowego terminu określonego w § 4 ust. 3;
 - 3) 30% wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2, w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które winę ponosi Wykonawca.

2. Kary umowne za okresy opisane w ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu naliczane są niezależnie za każdy z nich i sumowane.
3. W przypadku zmiany terminu wykonania dzieła z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, nie nalicza się kary umownej.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych, w szczególności z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością prowadzenia postępowań administracyjnych z uwagi na uchybienia terminów umownych przez Wykonawcę.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia.

§ 7

1. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych zobowiązany jest do uczestnictwa, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanego operatu po upływie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Zamawiającego w przypadku nie stwierdzenia znaczących różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane za wynagrodzeniem odpowiadającym 10% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wymagać będą aktualizacji operatu szacunkowego, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu 14 dni od daty odbioru takiego wniosku od Zamawiającego, za wynagrodzeniem odpowiadającym 10% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Z powyższym wnioskiem Zamawiający może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu. Przez aktualizację należy rozumieć wykonanie nowego operatu szacunkowego.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, bądź uchybienia terminów przy ich wykonywaniu, ma zastosowanie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego kopii operatu.

§ 8

W przypadku uprawnionego bądź niezamierzonego dostępu do zasobów informacyjnych Zamawiającego o charakterze zastrzeżonym, w tym w szczególności do zasobów zawierających dane osobowe, lub dostępu do zasobów informatycznych lub informacji o charakterze technicznym, istotnych dla szeroko pojętego bezpieczeństwa Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji do których miał dostęp w trakcie realizacji zamówienia objętego niniejszą umową, niezależnie od formy przekazania lub pozyskania tych informacji i ich źródła.

§ 9

1. Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień umowy, strony będą się starały rozstrzygać polubownie, co oznacza, że przed wystąpieniem na drogę sądową, strona wystąpi na piśmie do drugiej strony z wnioskiem o ugodowe rozwiązanie sporu z terminem na polubowne załatwienie sprawy. Droga sądowa będzie dopuszczalna po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego do załatwienia sprawy przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.

2. Wszelkie spory strony poddają rozstrzygnięciu sądowi miejscowo i rzeczowo właściwemu dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia. Strona wypowiadająca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z wcześniejszego rozwiązania umowy, a w szczególności kosztów operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zleconych w wyniku zawarcia niniejszej umowy.
6. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.
7. Wykonawca obowiązany jest zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.
8. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy, każdy na prawach oryginału.

ZMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

UMOWA

zawarta w dniu r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

Powiatem Piotrkowskim, reprezentowanym przez:

Piotr Łączny – Starosta Powiatu Piotrkowskiego

Michał Tokarski – Wicestarosta Powiatu Piotrkowskiego, zwanym dalej "Zamawiającym",

a:

Rzecznikiem majątkowym, nr uprawnień,

- wspólnikiem Spółki, zwanym dalej "Wykonawcą"

i

Firmą z siedzibą

NIP REGON, reprezentowaną przez:

.....

.....,

zwanej dalej „Wystawcą Faktury”

§ 1

1. Zamawiający zamawia wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać operaty szacunkowe dla potrzeb prowadzonych w Wydziale Geodezji, Budownictwa i Rolnictwa Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim postępowań administracyjnych z zakresu:

- 1) ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości wydzielone bądź zajęte pod drogi publiczne;
- 2) ustalenia wysokości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, bądź za udostępnienie nieruchomości;
- 3) ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości;
- 4) ustalenia wysokości odszkodowania w ramach przyznania nieruchomości zamiennej;
- 5) ustalenia należności za nieruchomość wywłączoną przeznaczoną do zwrotu;
- 6) ustalenia odszkodowania gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie;
- 7) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 8) ustalenia i aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

2. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane będzie sukcesywnie w miarę bieżących potrzeb, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym określony będzie przedmiot wyceny.

3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania zamówienia, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust. 2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.

4. Umowa obejmuje sporządzanie operatów szacunkowych, które dotyczą nieruchomości położonych na terenie Powiatu Piotrkowskiego jak i nieruchomości położonych poza wyżej wymienioną właściwością miejscową, a związanych z wykonywaniem czynności przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

5. Zamawiający zastrzega sobie prawo uzupełnienia wykonanego zlecenia o wycenę działek, które wchodziły w skład nieruchomości objętej wykonanym zleceniem w ramach otrzymanego wynagrodzenia.

6. Na Wykonawcy ciąży obowiązek:

1) przeprowadzenia oględzin oraz powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin. Strona ma prawo brać udział w oględzinach, może zadawać pytania oraz składać wyjaśnienia. Zamawiający nie narzuca formy powiadomienia stron o wskazaniu miejsca i terminu przeprowadzenia oględzin;

2) przedstawienia na wezwanie Zamawiającego, w terminie 7 dni od dnia wezwania, dowodu wykonania obowiązku wynikającego z § 1 ust. 6 pkt 1.

7. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca. Protokół będzie stanowił załącznik do operatu.

8. Wystawca Faktury w terminie 15 dni od daty otrzymania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, podaje w formie pisemnej Zamawiającemu ostateczny koszt wykonania zlecenia przyjmując za podstawę ceny określone w § 3 oraz przedłoży protokół z oględzin. W przypadku wykonania na zlecenie Zamawiającego wyceny nieruchomości, która w ramach prowadzonego postępowania odszkodowawczego będzie przyznana jako nieruchomość zamienna, należne wynagrodzenie będzie odpowiadało wartości z Cennika właściwej dla nieruchomości za którą, w ramach odszkodowania nieruchomość zamienna będzie przyznana.

9. Zamawiającemu służy prawo wstrzymania wykonania zlecenia w terminie 5 dni od daty otrzymania ostatecznych kosztów wykonania zlecenia.

10. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykonanych Operatów w Biurze Obsługi Interesantów Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Dąbrowskiego 7 lub przesłać na adres Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim ul. Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski (nie decyduje data stempla pocztowego).

11. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu:

1) dokumentację fotograficzną nieruchomości. Jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich. W przypadku, gdy operat dotyczy nieruchomości zabudowanej, dokumentacja fotograficzna powinna obejmować każdy budynek. Ponadto dokumentacja ta powinna posiadać opis, której części nieruchomości albo budynku dotyczy;

2) protokół z oględzin nieruchomości;

3) wyciąg z operatu szacunkowego z ogólną wartością nieruchomości z wyszczególnieniem wartości części składowych nieruchomości (w przypadku określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości), tj. wartości nasadzeń roślinnych, wartości naniesień budowlanych, wartości gruntu oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych;

4) istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu;

5) informację o sposobie powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin;

6) zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z dokumentu planistycznego albo wypis z badania tych dokumentów;

7) dla nieruchomości leśnych, dla których jest prowadzony plan urządzenia lasu, bądź uproszczony plan urządzenia lasu – wypis z powyższego dokumentu albo wypis z badania tych dokumentów.

12. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operaty w jednym egzemplarzu, w formie papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy) oraz w formie elektronicznej (PDF) na płycie DVD, CD, używając własnych materiałów i narzędzi.

13. Zamawiający przewiduje możliwość zlecenia wykonania w miesiącu do 30 operatów, jeżeli dotyczą one wyceny nieruchomości położonych w tym samym lub w dwóch sąsiadujących obrębach geodezyjnych.

14. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy – Zamawiający może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację Wykonawcy w przypadku, gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.

15. Wykonawca i Wystawca Faktury wyrażają zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji, w tym pism w toczących się postępowaniach administracyjnych poprzez platformę ePUAP na adres wskazany we wniosku o wpis na Listę rzeczoznawców majątkowych.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 24 maja 2028r.
2. Za wykonane Zlecenia strony uznają dostarczenie prawidłowo wykonanego operatu Zamawiającemu w terminie:
 - 1) 30 dni od daty otrzymania przez wykonawcę postanowienia o powołaniu biegłego w przypadku zlecenia wykonania w miesiącu do 15 operatów;
 - 2) 45 dni od daty otrzymania przez wykonawcę postanowienia o powołaniu biegłego w przypadku zlecenia wykonania w miesiącu powyżej 15 operatów.

§ 3

1. Za prawidłowe wykonanie zleconej wyceny nieruchomości Zamawiający zapłaci Wystawcy Faktury kwotę pieniężną wyliczoną zgodnie z cennikiem, wynikającą z przedłożonej faktury. Powyższe wyczerpuje wszelkie zobowiązania finansowe Zamawiającego wobec Wykonawcy.
2. Zamawiający zapłaci Wystawcy Faktury wynagrodzenie za faktyczną ilość prawidłowo wykonanych wycen nieruchomości sporządzonych w formie operatów szacunkowych.
3. Strony ustalają wynagrodzenie za prawidłowo wykonane wyceny nieruchomości zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę i Wystawcę Faktury Cennikiem Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 18 maja 2026 r.
4. Wykonawca i Wystawca Faktury akceptują wynagrodzenie za wycenę nieruchomości wskazane w Cenniku Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 18 maja 2026 r.
5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i/lub innych praw do nieruchomości, i/lub praw wynikających z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, oraz określenie wartości odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości i udostępnienie nieruchomości, a także określenie wartości szkód powstałych na nieruchomości w wyniku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości i udostępnienia nieruchomości.
6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość z przynajmniej jedną działką (wskazana w zleceniu) zabudowaną budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026r. poz. 524 ze zm.).
7. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatu lub innego nienależytego wykonania umowy, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Zamawiającego o przyczynach opóźnienia.
8. Ceny określone w Cenniku, o którym mowa w ust. 3 są stałe w okresie obowiązywania umowy.
9. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.
10. Fakturę Wystawca Faktury może wystawić nie wcześniej niż po upływie terminów wskazanych w punktach 1 i 2 ustępu 10, pod warunkiem, iż Zamawiający nie zgłosi w tym czasie braków lub innych nieprawidłowości w operacie:
 - 1) 15 dni roboczych od dnia złożenia operatu w przypadku składania jednorazowo do 15 operatów;
 - 2) 30 dni roboczych od dnia złożenia operatu w przypadku składania jednorazowo powyżej 15 operatów.
11. W przypadku braków lub innych nieprawidłowości w operacie, Zamawiający wypłaci Wystawcy Faktury wynagrodzenie po ich usunięciu.
12. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru operatu szacunkowego podpisany przez pracownika strony zamawiającej, merytorycznie odpowiedzialnego za prowadzenie danej sprawy.
13. Fakturę ustrukturyzowaną należy wystawić na 1) „Podmiot 2” - Nabywca: Powiat Piotrkowski, ul. Jarosława Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski, NIP: 7712305343, Wartość „1” w polu JST 2) „Podmiot 3” - Odbiorca: Starostwo Powiatowe ul. Jarosława Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski NIP: 7712383969 Rola dla Podmiotu 3 - „8” i przesłać ją do KseF.

14. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek Wystawcy Faktury wskazany na fakturze w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury. Datą dokonania zapłaty jest dzień złożenia polecenia przelewu do banku Wystawcy Faktury.

15. Ostatnią fakturę w danym roku rozliczeniowym należy dostarczyć do siedziby Zamawiającego nie później niż do 10 grudnia.

16. Wykonawca i Wystawca Faktury nie mogą powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia w przedmiocie zlecenia braków lub innych nieprawidłowości, Zamawiający, w terminie 15 dni roboczych od dnia jego złożenia, a w przypadku składania jednorazowo powyżej 15 operatów w terminie 30 dni roboczych od dnia ich złożenia, ma prawo:

1) żądania uzupełnienia przedmiotu zlecenia, lub jego części, w szczególności poprzez wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Zamawiającego oraz poprawienia w nim błędów;

2) zwrotu Wykonawcy przedmiotu zlecenia, lub jego części.

2. Prawo Zamawiającego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, realizowane jest w postaci uwag i zapytań przekazywanych Wykonawcy w formie pisemnej.

3. Wykonawca jest zobowiązany do poprawienia zwróconego przedmiotu zlecenia bądź jego uzupełnienia w terminie 7 dni od daty zwrotu przedmiotu zlecenia lub dostarczenia na piśmie żądania, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1.

4. Jeśli braki lub inne nieprawidłowości w operatach dostarczonych przez Wykonawcę zostaną ujawnione po terminie określonym w § 4 ust. 1, to Zamawiający ma prawo żądać uzupełnienia braków lub usunięcia innych nieprawidłowości, bez dodatkowego wynagrodzenia, w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia Wykonawcy. Powyższe uprawnienie przysługuje Zamawiającemu, w terminie 24 miesięcy od dostarczenia operatu.

5. Przy odbiorze korespondencji przesłanej elektronicznie oraz za pośrednictwem Poczty Polskiej Wykonawca i Wystawca Faktury zobowiązani są do zachowania najwyższej staranności.

6. W przypadku odmowy dokonania stosownych zmian w operacie Zamawiający zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy).

§ 5

1. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe sporządzenie operatu, wówczas Zamawiający zwróci Wystawcy Faktury uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu wykonania zlecenia, jednak nie więcej niż 8% wartości brutto wynagrodzenia. Na Wystawcy Faktury spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów.

2. W przypadku wstrzymania wykonania zlecenia, o którym mowa w § 1 ust. 9, Zamawiający zwróci Wystawcy Faktury uzasadnione koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi w celu ustalenia kosztów wykonania Zlecenia, jednak nie więcej niż 4% wartości brutto wynagrodzenia. Na Wystawcy Faktury spoczywa obowiązek udokumentowania poniesionych kosztów. W tej sytuacji nie stosuje się ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. W przypadku odwołania biegłego z przyczyn określonych w § 4 ust. 6 lub § 5 ust. 4 pkt 1 Wystawcy Faktury nie przysługuje wynagrodzenie.

4. W razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji zlecenia przekraczającej 21 dni opisanej w § 6 ust. 1 i 2 lub w przypadku złożenia operatu zawierającego braki lub inne nieprawidłowości w wyniku uwag i zapytań skierowanych do Wykonawcy w trybie § 4 ust. 2, Zamawiający może wedle swego uznania:

1) wydać postanowienie o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy) stanowiące podstawę zlecenia;

2) zastosować art. 88 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm.).

§ 6

1. Wystawca Faktury zobowiązany jest do zapłacenia kary umownej w wysokości:
 - 1) 0,2% wartości wynagrodzenia (za poszczególne operaty), o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki od terminu określonego § 2 ust. 2;
 - 2) 0,2% wartości wynagrodzenia (za poszczególne operaty), o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki od dnia upływu 7-dniowego terminu określonego w § 4 ust. 3;
 - 3) 30% wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2, w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które winę ponosi Wykonawca.
2. Kary umowne za okresy opisane w ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu naliczane są niezależnie za każdy z nich i sumowane.
3. W przypadku zmiany terminu wykonania dzieła z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, nie nalicza się kary umownej.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych, w szczególności z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością prowadzenia postępowań administracyjnych z uwagi na uchybienia terminów umownych przez Wykonawcę.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia.
6. Do zapłaty kar umownych zobowiązany jest Wystawca Faktury.

§ 7

1. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych zobowiązany jest do uczestnictwa, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanego operatu po upływie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Zamawiającego w przypadku nie stwierdzenia znaczących różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane za wynagrodzeniem odpowiadającym 10% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wymagać będą aktualizacji operatu szacunkowego, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu 14 dni od daty odbioru takiego wniosku od Zamawiającego, za wynagrodzeniem odpowiadającym 10% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Z powyższym wnioskiem Zamawiający może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu. Przez aktualizację należy rozumieć wykonanie nowego operatu szacunkowego.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, bądź uchybienia terminów przy ich wykonywaniu, ma zastosowanie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego kopii operatu.

§ 8

W przypadku uprawnionego bądź niezamierzonego dostępu do zasobów informacyjnych Zamawiającego o charakterze zastrzeżonym, w tym w szczególności do zasobów zawierających dane osobowe, lub dostępu do zasobów informatycznych lub informacji o charakterze technicznym, istotnych dla szeroko pojętego bezpieczeństwa Zamawiającego, Wykonawca i Wystawca Faktury zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji do których mieli dostęp w trakcie

realizacji zamówienia objętego niniejszą umową, niezależnie od formy przekazania lub pozyskania tych informacji i ich źródła.

§ 9

1. Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień umowy, strony będą się starały rozstrzygać polubownie, co oznacza, że przed wystąpieniem na drogę sądową, strona wystąpi na piśmie do drugiej strony z wnioskiem o ugodowe rozwiązanie sporu z terminem na polubowne załatwienie sprawy. Droga sądowa będzie dopuszczalna po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego do załatwienia sprawy przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.
2. Wszelkie spory strony poddają rozstrzygnięciu sądowi miejscowo i rzeczowo właściwemu dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia. Strona wypowiadająca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z wcześniejszego rozwiązania umowy, a w szczególności kosztów operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zleconych w wyniku zawarcia niniejszej umowy.
6. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim.
7. Wykonawca i Wystawca Faktury obowiązani są zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.
8. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy, jeden dla Wystawcy Faktury, każdy na prawach oryginału.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

WYSTAWCA FAKTURY