**UMOWA nr ZMW/UM/ /2026/DZR/KKr/**

**Wykonywanie operatów szacunkowych i wycen stawek dla nieruchomości Zarządu Mienia m. st. Warszawy**

zawarta w dniu ………… w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, w imieniu i na rzecz którego działa **Zarząd Mienia m. st. Warszawy – jednostka budżetowa m.st. Warszawy** z siedzibą w (01-248) Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 62 reprezentowanym przez:

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

zwanym dalej „Zamawiającym”

a

1. . ................................... z siedzibą w ................................ , , reprezentowanym przez .......................................................................................

zwanym dalej „Wykonawcą”

Do niniejszego zamówienia nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych.

# **§ 1**

# **PRZEDMIOT I WARTOŚĆ UMOWY**

1. Wykonawca będzie sporządzał, na zlecenie Zamawiającego, operaty szacunkowe w zakresie wyceny nieruchomości, będących w zarządzaniu lub administrowaniu Zarządu Mienia m. st. Warszawy, w tym nieruchomości nabytych w drodze dziedziczenia przez m.st. Warszawa, znajdujących się w Warszawie lub położonych w odległości do 60 km od granic Warszawy. W ramach niniejszej umowy Zamawiający przewiduje udzielanie zamówień cząstkowych w okresie trwania umowy, zwanych dalej „zleceniami”, dotyczących:
2. określenie wartości nieruchomości na potrzeby: komorniczego spisu inwentarza celem ustalenia wartości nieruchomości na datę/daty otwarcia spadku, w zależności od liczby spadkobierców, ustalenia aktualnej ceny nieruchomości w celu zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, w ilości:
3. mieszkanie (odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) - 30 sztuk,
4. miejsce postojowe w garażu podziemnym, miejsce naziemne lub garaż wolnostojący – 5 sztuk,
5. nieruchomość gruntowa niezabudowana – 8 sztuk,
6. nieruchomość gruntowa zabudowana – 8 sztuk;
7. określenie miesięcznej stawki czynszu najmu/dzierżawy lub odpowiednio miesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy ogółem (ryczałt) nieruchomości niezabudowanej lub jej części na potrzeby zawarcia umowy najmu lub dzierżawy z przeznaczeniem na określony cel/cele; ustalenie miesięcznego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w ilości:
8. w przypadku powierzchni terenu do 1000 m2 – 3 sztuk
9. w przypadku terenu o powierzchni powyżej 1000 m2 – 2 sztuk;
10. określenie miesięcznej stawki czynszu najmu/dzierżawy lub odpowiednio miesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy ogółem (ryczałt) nieruchomości zabudowanej lub jej części na potrzeby zawarcia umowy najmu lub dzierżawy z przeznaczeniem na określony cel/cele; ustalenie miesięcznego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz odpowiednio za konkretny okres użytkowania, w ilości:
11. w przypadku  terenu o powierzchni do 1000 m2, w tym powierzchni zabudowanej lub powierzchni użytkowej budynków do 100 m2  - 3 sztuki,
12. w przypadku terenu o powierzchni  do 1000 m2 w tym powierzchni zabudowanej lub powierzchni użytkowej budynków od 100 m2 do 700 m2 - 3 sztuki,
13. w przypadku terenu  o powierzchni powyżej 1000 m2, w tym powierzchni zabudowanej lub powierzchni użytkowej budynków do 700 m2 - 2 sztuki;
14. określenie miesięcznej stawki czynszu najmu tymczasowego miejsca postojowego na nieruchomości – 2 sztuk;
15. określenie miesięcznej stawki czynszu najmu powierzchni dachu lub powierzchni komina z przeznaczeniem na urządzenia telekomunikacyjne – 4 sztuk;
16. określenie miesięcznej stawki czynszu najmu/dzierżawy powierzchni terenu przeznaczonego na paczkomat/paczkomaty – 3 sztuk.

2. Wielkości odnoszące się do zleceń objętych umową (ilości nieruchomości, dla których mają zostać wykonane operaty szacunkowe), wskazane w ust. 1, mają charakter orientacyjny i Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania pełnego zakresu umowy, tj. do nieudzielania zamówień w tych wielkościach lub przekroczenia tych ilości w przypadku niewykorzystania kwoty przeznaczonej na realizację umowy, a Wykonawcy nie służy prawo do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

1. Zakres poszczególnych zamówień jednostkowych każdorazowo ustalany będzie przez Zamawiającego w zleceniu.
2. Wartość umowy brutto wynosi …… (słownie: …), co stanowi kwotę netto (słownie: …) + VAT (słownie: …), i jest łączną wartością zamówień jednostkowych, których Zamawiający zamierza udzielić w okresie jej trwania. Jednostkowe wartości określa formularz ofertowy, złożony przez Wykonawcę, stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

# **§ 2**

# **OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia zawarcia Umowy do dnia 31 grudnia 2026 r., z zastrzeżeniem, że umowa ulegnie wcześniejszemu wygaśnięciu z chwilą osiągnięcia maksymalnej wartości umowy brutto określonej w § 1 ust. 4.

# **§ 3**

# **WARUNKI UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ OBJĘTYCH UMOWĄ**

1. Zamówienia jednostkowe udzielane będą Wykonawcy, z którym zawarta jest umowa, na podstawie indywidulanych zleceń, przesyłanych w formie email na adres …, wskazujących przedmiot oraz cel wyceny.
2. Osobami odpowiedzialnymi za kontakt, w tym przesyłanie zleceń, ze strony Zamawiającego są:

1) w zakresie zadań określonych w § 1 ust. 1 pkt. 1) - …, email: […](mailto:aklimowicz@zmw.waw.pl), tel. …,

2) w zakresie zadań określonych w § 1 ust. 1 pkt. 2), 3), 4),5) i 6) - …, email: […](mailto:e_szymanska@zmw.waw.pl), tel. ....,

3) lub inny pracownik upoważniony przez Zamawiającego.

1. Wykonawca poniesie wszelkie koszty niezbędne do wykonania zamówienia jednostkowego. Koszty uzyskania materiałów niezbędnych do wykonania operatów szacunkowych oraz koszty dojazdu do nieruchomości zostaną wkalkulowane w cenę usługi.
2. Operaty szacunkowe, stanowiące przedmiot zamówień objętych niniejszą umową, muszą być wykonywane przez osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, tj. uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodne z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wpisane na listę biegłych sądowych.

# **§ 4**

# **WARUNKI RALIZACJI ZAMÓWIEŃ OBJĘTYCH UMOWĄ**

1. Operaty szacunkowe powinny być wykonane zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych i innymi w tym zakresie obowiązującymi przepisami prawa, tj. rzetelnie, uczciwie, ze szczególną starannością, bezstronnością i zachowaniem tajemnicy zawodowej oraz aktualnym orzecznictwem organów II instancji i sądów. Operaty szacunkowe powinny zawierać uzasadnienie zastosowania przyjętego sposobu wyceny oraz wskazanie i wyjaśnienie przesłanek, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji, w sposób logiczny, spójny i wiarygodny.
2. Termin wykonania każdego zamówienia jednostkowego Zamawiający określi w zleceniu.
3. Operaty szacunkowe Wykonawca zobowiązany będzie przesłać mailem, zgodnie z zakresem zlecenia, do osób wskazanych w § 3 ust. 2. Zamawiający w ciągu 14 dni od dnia przekazania poinformuje, w formie pisemnej, Wykonawcę o przyjęciu pracy albo o stwierdzonych wadach lub błędach. W przypadku przyjęcia pracy, Wykonawca dostarczy, w ciągu 7 dni, Zamawiającemu operaty szacunkowe/wyceny w dwóch egzemplarzach w formie papierowej. Dowód dostarczenia stanowi protokół odbioru, podpisany przez Strony.
4. Za potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty wykonania zamówienia, Wykonawcy przysługuje 50 % wynagrodzenia, określonego odpowiednio w Załączniku nr 1 do umowy. Wykonawca zobowiązuje się do dostarczenia Zamawiającemu stosownej aktualizacji w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Zamawiającego.
5. Okres odpowiedzialności Wykonawcy zamówienia jednostkowego z tytułu rękojmi ustala się na 2 lata, licząc od dnia przyjęcia prac protokołem odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 2.
6. Informacje i dokumenty niezbędne do wykonania opinii rzeczoznawca majątkowy uzyska we własnym zakresie.

# **§ 5**

**WARUNKI ODBIORU OPERATÓW SZACUNKOWYCH/WYCEN STAWKI CZYNSZU I WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie zamówienia jednostkowego będzie rozliczana na podstawie ilości faktycznie wykonanych i odebranych prac, w oparciu o niezmienne ceny jednostkowe określone w ofercie Wykonawcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
2. W razie stwierdzenia wad lub błędów w dostarczonych operatach szacunkowych/wycenach, Wykonawca usunie je na własny koszt, zgodnie ze zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami w terminie 14 dni, od dnia ich zgłoszenia przez Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia prawidłowo sporządzonej faktury VAT wystawionej na płatnika: Zarząd Mienia m.st. Warszawy ul. Jana Kazimierza 62 01-248 Warszawa, w terminie do 14 dni od daty odebrania przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia protokołem odbioru, o którym mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem, iż Wykonawca uzgodni z Zamawiającym termin przedłożenia ostatnich faktur składanych w roku kalendarzowym.
4. Należność z tytułu wykonania zamówień jednostkowych, płatna będzie przelewem, w terminie do 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w fakturze. Protokół odbioru operatów szacunkowych, o którym mowa w ust. 2, stanowić będzie załącznik do faktury.
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

# **§ 6**

# **KLAUZULA POUFNOŚCI**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania poufności wszystkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy, niezależnie od formy pozyskania tych informacji i ich źródła, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.
2. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości, co do charakteru danej informacji, przed jej ujawnieniem lub uczynieniem dostępną Wykonawca zwróci się do Zamawiającego o wskazanie, czy informację tę ma traktować jako poufną.
3. Wykonawca obowiązany jest dołożyć należytej staranności w celu przestrzegania postanowień pkt 1 i 2 przez swoich pracowników oraz osoby działające na jego zlecenie lub w jego interesie, bez względu na podstawę prawną związku tych osób z Wykonawcą.

# **§ 7**

# **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiający może odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach przewidzianych przez ustawę Kodeks cywilny oraz w przypadkach podstawowych naruszeń przez Wykonawcę postanowień umownych oraz terminów i sposobu realizacji zleceń, a w szczególności wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Do podstawowych naruszeń postanowień umownych zaliczają się w szczególności następujące przypadki:
   1. niewykonanie 3 zleceń w umówionym terminie (określonym w zleceniu),
   2. opóźnienie w potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa  
      w § 4 ust. 4, przekraczające 7 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Zamawiającego,
   3. opóźnienie w usunięciu wad lub błędów w wykonanym operacie szacunkowym, o którym mowa w § 5 ust. 3, przekraczające 7 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Zamawiającego, pomimo wystawienia przez Zamawiającego wezwania do natychmiastowego oddania dzieła,
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od daty powzięcia wiadomości o zaistnieniu podstaw do jego dokonania i musi zawierać uzasadnienie.
4. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt 1) niniejszego paragrafu, odstąpienie może nastąpić bez uprzedniego wzywania Wykonawcy i wyznaczania mu dodatkowego terminu do usunięcia naruszenia.
5. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca niezwłocznie zwróci Zamawiającemu wszelkie materiały i dokumenty otrzymane w toku wykonywania umowy.

# **§ 8**

# **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Prawem właściwym dla niniejszej umowy jest prawo polskie.
2. Wykonawca nie może przenieść na inne podmioty praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy oraz zamówień jednostkowych będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.
5. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwóch dla Zamawiającego i jednym dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA

…………………………… …………................................

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy Wykonawcy