

UMOWA NR

Zawarta w dniu w Warszawie między:

Mazowieckim Urzędem Wojewódzkim w Warszawie, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-10-08-875, REGON 013272620, zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:

....., z upoważnienia którego działa:

.....

a

.....

zwanym/i dalej „Wykonawcą” lub „Wykonawcami”

o następującej treści:

Umowa ramowa (zwana dalej „umową”) została zawarta po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego - art. 39 — 46 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest zawarcie umowy ramowej ustalającej ogólne warunki udzielania zamówień publicznych (zwanych dalej „zamówieniami”) na wykonywanie operatów szacunkowych (zwanych dalej „operatami”) dotyczących nieruchomości położonych na terenie województwa mazowieckiego.
2. Umowę zawiera się do 31 grudnia 2019 r.
3. W okresie obowiązywania umowy Zamawiający przewiduje wykonanie orientacyjnie nie mniej niż 5.000 operatów. Maksymalna ilość operatów nie może przekroczyć 10.000 sztuk.
4. Zawarcie umowy ramowej nie oznacza udzielenia zamówienia publicznego.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania zakresu ilościowego umowy, wskazanego w ust. 3. W takim przypadku Wykonawcy nie będą rościć sobie prawa do odszkodowania z tego tytułu.

§ 2

1. W celu udzielenia zamówień, Zamawiający każdorazowo skieruje do Wykonawców zaproszenie do złożenia oferty (zwane dalej „zaproszeniem”), zawierające w szczególności: szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, informacje o terminie i

miejscu składania i otwarcia ofert, obowiązku wniesienia wadium oraz terminie związania ofertą.

2. W odpowiedzi na zaproszenie, każdy z Wykonawców będzie mógł złożyć tylko jedną ofertę.
3. Wykonawcy nie będą mogli zaproponować warunków mniej korzystnych, niż określone w umowie ramowej.
4. Zamawiający ma prawo do nieudzielenia danego zamówienia, jeśli w odpowiedzi na zaproszenie ceny zaproponowane przez Wykonawców będą wyższe od kwoty, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie tego zamówienia.
5. Każde zamówienie realizowane będzie na podstawie zleceń wystawionych przez Zamawiającego, z tym, że dane zlecenie będzie obejmować **nie więcej niż 70 operatów**, z terminem realizacji do **21 dni kalendarzowych** (z zastrzeżeniem ust. 3). Za zgodą Wykonawcy, Zamawiający będzie mógł zwiększyć liczbę operatów w zleceniu.
6. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 5, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 15 % wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu za każdy dzień zwłoki i w stosunku do każdego operatu, którego dotyczy zwłoka.
7. Kryteriami oceny oferty będą zaproponowane przez Wykonawcę: cena oraz termin wykonania pojedynczego zlecenia.

§ 3

1. Wykonawcy zobowiązani są do skompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do wykonania operatów. Dokumentacja niezbędna do wykonania operatów, posiadana przez Zamawiającego, może być udostępniona Wykonawcom jedynie w siedzibie Zamawiającego. Kopiowanie dokumentacji celem jej użycia przy wykonywaniu operatów leży w gestii Wykonawców i może się odbyć tylko za zgodą kierownika komórki organizacyjnej dysponującej dokumentacją.
2. Do wykonania operatów Wykonawcy użyją własnych materiałów i narzędzi.
3. Operaty muszą zawierać elementy wskazane w treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
4. W przypadku wyceny nieruchomości zabudowanych, w ich oględzinach powinni uczestniczyć ich właściciele (użytkownicy wieczysti). Ustalenia Wykonawców odnośnie

parametrów techniczno-użytkowych nieruchomości powinny zostać przedstawione właścicielom (użytkownikom wieczystym). W tym celu, Wykonawcy z oględzin sporządzą protokoły, odczytane właścicielom (użytkownikom wieczystym), uzupełnione o ich ewentualne uwagi i podpisane przez właścicieli (użytkowników wieczystych) i Wykonawców, względnie opatrzone notatką Wykonawców o odmowach złożenia podpisu przez właścicieli (użytkowników wieczystych) i przyczynach odmów. Dokumentacja wykonana przez Wykonawców w trakcie oględzin nieruchomości będzie dołączana do operatów.

5. Odstępstwa od spełnienia któregośkolwiek z warunków określonych w ust. 3 i 4 będą mogły nastąpić jedynie w przypadkach wyrażenia zgód przez Zamawiającego, w odpowiedzi na zasadne wnioski Wykonawców. Ewentualny wniosek Wykonawca będzie zobowiązany złożyć pisemnie lub mailowo (na adres określony w danej umowie na wykonanie zamówienia) nie później niż 5 dni kalendarzowych przed upływem terminu zlecenia.
6. Operaty Wykonawcy zobowiązani są złożyć w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
7. Wraz z operatami, Wykonawcy prześlą Zamawiającemu zestawienie oszacowanych wartości w formie papierowej lub elektronicznej, sporządzone wg wzoru przekazanego przez Zamawiającego.
8. Na żądanie Zamawiającego wynikające z potrzeb oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, Wykonawca przekaże mu informacje w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości porównawcze (nr aktu notarialnego, numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów nieruchomości oraz numer ewidencyjny działki).

§ 4

Za moment należytego wykonania zobowiązania uznaje się dostarczenie prawidłowo sporządzonych operatów wraz ze sporządzonym protokołem przekazania do sekretariatu Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie (plac Bankowy 3/5, pok. 809).

§ 5

1. Odbiór dostarczonych operatów nastąpi w formie pisemnego protokołu, który stanowić będzie podstawę wystawienia faktury. Protokół winien być sporządzony w terminie **30 dni kalendarzowych** od dostarczenia przez Wykonawcę operatów objętych

zleceniem wraz ze sporządzonym protokołem przekazania, pod warunkiem, iż Zamawiający nie zgłosi braków lub innych nieprawidłowości w przedmiocie umowy.

2. Wykonawcy wyrażają zgodę na wydanie operatów szacunkowych stronom postępowania administracyjnego.

§ 6

1. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatu dostarczonego przez Wykonawcę zostaną ujawnione przez Zamawiającego przed podpisaniem protokołu odbioru, Wykonawca zapewni nieodpłatne dokonanie przez autora operatu - poprawy operatu lub wykonanie operatu zamiennego w terminie **7 dni kalendarzowych** od dnia powiadomienia Wykonawcy o ujawnionych wadach lub innych nieprawidłowościach.
2. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu za każdy dzień zwłoki i w stosunku do każdego operatu, którego dotyczy zwłoka.
3. W przypadku jedynie częściowego usunięcia wad lub innych nieprawidłowości oraz z zastrzeżeniem ust. 5, Zamawiający ponownie wezwie Wykonawcę do poprawy operatu. Będzie to równoznaczne z uznaniem, że operat nie został poprawiony należycie, co będzie skutkowało naliczeniem Wykonawcy kary umownej w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu za każdy dzień zwłoki i w stosunku do każdego operatu, którego dotyczy zwłoka., za okres od upływu terminu wyznaczonego na podstawie ust. 1 do dnia złożenia przez Wykonawcę należycie poprawionego operatu.
4. Jeżeli poprawa operatu przez Wykonawcę w trybie ust. 3 nie doprowadzi do usunięcia wszystkich ujawnionych przez Zamawiającego wad lub innych nieprawidłowości, Zamawiający ma prawo pominąć sporny operat w protokole odbioru zlecenia. W tej sytuacji Zamawiający zwróci taki operat Wykonawcy, który za jego wykonanie nie otrzyma wynagrodzenia. Wykonawca zostanie również obciążony karą umowną w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu za każdy dzień zwłoki i w stosunku do każdego operatu, którego dotyczy zwłoka., za okres od upływu terminu wyznaczonego na podstawie ust. 1 do podpisania protokołu odbioru zlecenia.

5. Zamawiający nie naliczy kary umownej, jeśli w odpowiedzi na ujawnione przez Zamawiającego wady lub inne nieprawidłowości Wykonawca w ciągu **7 dni kalendarzowych** przedstawi argumenty autora operatu potwierdzające prawidłowość wykonania operatu w całości lub w części (poprawiając jednocześnie operat w zakresie pozostałych wad lub innych nieprawidłowości), zaś Zamawiający po ich rozpatrzeniu podpisze protokół odbioru dla operatu.
6. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatu protokolarnie odebranego przez Zamawiającego zostaną ujawnione przez Zamawiającego lub stronę postępowania administracyjnego w toku prowadzonego postępowania, Wykonawca zapewni nieodpłatne dokonanie przez autora operatu - poprawy operatu lub wykonanie operatu zamiennego w terminie **7 dni kalendarzowych**.
7. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatu dostarczonego przez Wykonawcę lub protokolarnie odebranego przez Zamawiającego zostaną ujawnione w trakcie analizy przeprowadzonej przez organ odwoławczy lub oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Zamawiający może wezwać Wykonawcę do wykonania operatu zamiennego. W takiej sytuacji Wykonawca nieodpłatnie wykona operat zamienny w terminie **14 dni kalendarzowych** od dnia powiadomienia Wykonawcy o ujawnionych wadach lub innych nieprawidłowościach.
8. W zakresie sporządzonego operatu Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia w rozprawie administracyjnej osobistego udziału autora operatu nieruchomości, której dotyczy rozprawa i udzielania wyjaśnień przez autora operatu w toku prowadzonego postępowania administracyjnego w terminie **7 dni kalendarzowych**, bez dodatkowego wynagrodzenia.
9. W zakresie sporządzonego operatu Wykonawca zobowiązany jest, na pisemny wniosek Zamawiającego do zapewnienia uczestnictwa autora operatu, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia w terminie **7 dni kalendarzowych** opinii, celem wykorzystania jej przez Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych.
10. W przypadku naruszenia któregoś z obowiązków określonych w ust. 6-9, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 50% wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu i w stosunku do każdego operatu, którego dotyczy któreś z ww. naruszeń.

11. Zamawiający nie naliczy kary umownej, jeśli w odpowiedzi na ujawnione przez Zamawiającego lub stronę postępowania administracyjnego wady lub inne nieprawidłowości, Wykonawca w ciągu **7 dni kalendarzowych** przedstawi argumenty autora operatu potwierdzające prawidłowość wykonania operatu w całości lub w części (z jednoczesnym poprawieniem operatu przez jego autora w zakresie pozostałych wad lub innych nieprawidłowości), zaś Zamawiający po ich rozpatrzeniu nie zgłosi zastrzeżeń do operatu.
12. Wraz z naliczeniem kary umownej, o której mowa w ust. 10, Zamawiający może ponownie wezwać Wykonawcę do wypełnienia obowiązków wynikających z ust. 6-9. Ust. 10 stosuje się odpowiednio. Przedstawienie przez Wykonawcę - w odpowiedzi na ponowne wezwanie – argumentów, o których mowa w ust. 11, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 10.
13. Na wniosek Zamawiającego, Wykonawca przekaze Zamawiającemu informacje o transakcjach odnotowanych na danym rynku, otrzymane przez Wykonawcę z odpowiedniej instytucji w celu wykonania operatów szacunkowych będących przedmiotem zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania ww. informacji (w formie papierowej lub elektronicznej) w terminie **7 dni kalendarzowych** od dnia otrzymania wniosku. W przypadku opóźnienia w przekazaniu informacji, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 50% wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu, za każdy dzień zwłoki.

§ 7

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie zamówienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy na wykonanie zamówienia, Zamawiający będzie mógł odstąpić od takiej umowy w terminie **30 dni kalendarzowych** od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawcy otrzymają wynagrodzenie określone w umowie na wykonanie zamówienia za należycie wykonane i przekazane Zamawiającemu operaty.
2. W przypadku odstąpienia od umowy na wykonanie zamówienia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiającemu należy się kara umowna w wysokości 25% wynagrodzenia brutto przewidzianego za wykonanie zamówienia.

§ 8

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia potwierdzenia przez autora operatu aktualności operatu w okresie 24 miesięcy od daty jego sporządzenia w terminie **14 dni kalendarzowych** od daty przekazania takiego wniosku przez Zamawiającego oraz w przypadku nie stwierdzenia znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane nieodpłatnie. W przypadku odmowy potwierdzenia aktualności operatu z powodu stwierdzenia przez autora operatu znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości, Wykonawca poinformuje o tym Zamawiającego pisemnie w terminie określonym w niniejszym ustępie.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności wymagających ponownej wyceny nieruchomości, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu **14 dni kalendarzowych** od daty przekazania takiego wniosku przez Zamawiającego. Z powyższym wnioskiem Zamawiający może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu. Ww. czynności będą wykonane przez Wykonawcę dla nie więcej niż 20 % zamawianych operatów, nieodpłatnie.
3. Po bezskutecznym upływie terminów wyznaczonych przez Zamawiającego w trybie ust. 1 i 2, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 50% wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu i w stosunku do każdego operatu, którego dotyczy któreś z ww. naruszeń.

§ 9

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za należyte wykonanie jednostkowego operatu nie będzie mogło przekroczyć kwoty zaoferowanej przez Wykonawcę przed zawarciem umowy ramowej.
2. Za wykonanie przedmiotu zamówienia, Zamawiający zapłaci Wykonawcom kwotę wynikającą z przedłożonych faktur VAT.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcom wynagrodzenie za faktyczną ilość należycie wykonanych operatów szacunkowych.
4. Maksymalna cena określona w ofertach złożonych przed zawarciem umowy ramowej, jak również ceny określone w umowach na wykonanie zamówień są niezmiennie przez cały okres obowiązywania umów. W szczególności, Zamawiający nie przewiduje zmiany wynagrodzenia Wykonawcy z uwagi na zmiany stawki podatku od towarów i usług.

5. Zamawiający upoważnia Wykonawców do wystawienia faktur VAT na adres Zamawiającego określony w SIWZ.
6. Faktury VAT Wykonawcy mogą wystawić pod warunkiem, iż Zamawiający nie zgłosi braków lub innych nieprawidłowości w przedmiocie zamówień oraz podpisze protokoły odbioru.
7. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunki bankowe Wykonawców określone na fakturach za wykonanie zamówień, w terminie **30 dni kalendarzowych** od daty przedłożenia prawidłowo sporządzonych faktur przez Wykonawców.
8. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w przedmiocie zamówienia, Zamawiający wypłaci wynagrodzenie dopiero po ich usunięciu.

§ 10

1. W przypadku opóźnienia w wykonaniu zleceń lub innego niewłaściwego wykonania zamówień, Wykonawcy zobowiązani są do pisemnego lub mailowego (na adres określony w danej umowie na wykonanie zamówienia) poinformowania Zamawiającego – przed upływem terminu realizacji zlecenia - o przyczynach powstania takiej sytuacji.
2. Z uwzględnieniem § 7 ust. 2 umowy, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy na wykonanie zamówienia po upływie **7 dni kalendarzowych** od terminu wykonania zlecenia.
3. Strony ustalają, że Zamawiający ma prawo do potrącania kar umownych z wynagrodzenia Wykonawców.
4. W przypadku powstania szkody przekraczającej wysokość kar umownych, Zamawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności: ustawy Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego i rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

§ 12

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

1. Strony przesyłają korespondencję na adresy i numery faksów określone w umowie.
2. O zmianach adresów i numerów faksów strony informują się w formie pisemnej.
3. Doręczenie korespondencji jest uważane za skuteczne w przypadku jej przesłania na ostatnio wskazany nr faksu lub adres poczty elektronicznej, bądź dwukrotnego awizowania listu poleconego, wysłanego na ostatnio podany adres.

§ 15

Umowę sporządzono w jednobrzmiących egzemplarzach.

Wykonawcy

Zamawiający