

Umowa Nr
(Projekt umowy ramowej)

zawarta w , w dniu r. pomiędzy:

zwanym dalej
„Zamawiającym,”

reprezentowanym przez:
a Wykonawcami:
Wykonawcą I:

Wykonawcą II:

Wykonawcą III:

itd.

zwanymi dalej **„Wykonawcą”**,

w wyniku rozstrzygnięcia postępowania prowadzonego w celu zawarcia umowy ramowej, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na: **„Wykonanie operatów szacunkowych na potrzeby Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości w celu realizacji zadań określonych w Regulaminie ŚUW w Kielcach i udział rzeczoznawców majątkowych w rozprawach administracyjnych”**, znak sprawy: AG-I.272.1.35.2014, w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.), zwaną dalej „ustawą Pzp”, zawarto umowę następującej treści:

§ 1

1. Niniejsza umowa, zwana „umową ramową” ustala ogólne warunki udzielania zamówień, których przedmiot jest objęty umową ramową, zwanych dalej „zamówieniami jednostkowymi” na wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, które będą przedmiotem postępowań administracyjnych prowadzonych w Świętokrzyskim Urzędzie Wojewódzkim w Kielcach wraz z udziałem Wykonawców w tych postępowaniach, w tym w rozprawach administracyjnych i udzielaniem wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego.

2. Zamawiający przewiduje udzielenie zamówień, których przedmiot jest objęty umową ramową na wykonanie operatów szacunkowych dla 2500 nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych (nie więcej niż 10 % nieruchomości zabudowanych), położonych na terenie województwa świętokrzyskiego.
3. Wskazana powyżej liczba nieruchomości ma charakter wielkości maksymalnej. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania pełnego zakresu ilościowego umowy ramowej tj. do nieudzielania zamówień w tej ilości, a Wykonawcy nie służy prawo do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.
4. Zakres poszczególnych zamówień jednostkowych będzie ustalany każdorazowo przez Zamawiającego w postępowaniach o udzielenie zamówienia jednostkowego.
5. Zawarcie umowy ramowej nie jest tożsame z zawarciem umowy o udzielenie zamówienia publicznego.

§ 2

1. Zamówienia jednostkowe udzielane będą na podstawie odrębnych umów jednostkowych, odpowiednio według zasad wskazanych w art. 101 ustawy Pzp.
2. W zamówieniach jednostkowych jedynym kryterium oceny ofert będzie cena.
3. Wykonawca nie może zaoferować w ofercie złożonej w wyniku zaproszenia do składania ofert warunków mniej korzystnych niż te, jakie zaproponował w ofercie złożonej w postępowaniu prowadzonym w celu zawarcia umowy ramowej, w szczególności, ceny za wykonanie operatu szacunkowego dla jednej nieruchomości oferowane przez Wykonawcę w ramach wykonania zamówienia jednostkowego nie mogą być wyższe, niż ceny za wykonanie operatu szacunkowego jednej nieruchomości zaoferowane przez tego Wykonawcę w ofercie złożonej w postępowaniu prowadzonym w celu zawarcia umowy ramowej.
4. W postępowaniu o udzielenie zamówień jednostkowych podzielonych na części Zamawiający dopuszcza złożenie oferty tylko na 1 część zamówienia jednostkowego.
5. W postępowaniu prowadzonym w celu udzielenia zamówienia jednostkowego, Zamawiający będzie żądał wniesienia wadium.

§ 3

1. Umowa ramowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia zawarcia umowy do dnia 30 listopada 2015 r.
2. Terminy realizacji zamówień jednostkowych:
 - a) Wykonawca w ramach każdorazowego zamówienia jednostkowego wykona w terminie wskazanym w Formularzu ofertowym, złożonym w postępowaniu prowadzonym w celu zawarcia umowy ramowej, nie mniej niż 10 operatów a pozostałe sukcesywnie w równych transzach w ilości proporcjonalnej, także w wyżej wymienionym terminie. Liczba transzy będzie uzależniona od ilości operatów szacunkowych i zostanie podana odrębnie dla każdego zamówienia jednostkowego.
 - b) operaty powinny być składane sukcesywnie, przy czym w pierwszej kolejności należy wykonać operaty dotyczące nieruchomości zabudowanych lub operaty dotyczące nieruchomości, które wskaże Zamawiający.
3. Kolejność i ilość składanych operatów szacunkowych dla nieruchomości objętych umowami jednostkowymi zostanie ustalona między stronami po zawarciu umowy jednostkowej. Harmonogram prac będzie stanowił Załącznik do umowy jednostkowej.

§ 4

1. Operaty szacunkowe muszą być wykonane zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.), zwaną dalej „specustawą drogową”, ustawą z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji,

- restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2014 r., Nr 1160), ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., Nr 518 ze zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207 poz. 2109 ze zm.), 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. Nr 23, poz. 120), aktualnie obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Zakres przedmiotu zamówienia jednostkowego obejmuje obowiązek skompletowania przez Wykonawcę we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do ustalenia stanu faktycznego oraz analizy stanu prawnego i wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy. Zamawiający może nieodpłatnie udostępnić Wykonawcy do wglądu lub skopiowania (na koszt Wykonawcy) tylko dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.
 3. Do wykonania przedmiotu zamówienia Wykonawca użyje własnych materiałów i narzędzi.
 4. Operaty szacunkowe powinny być sporządzane dla każdej nieruchomości. Zamawiający może jednak zdecydować o sporządzeniu operatów dla poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości. Operaty szacunkowe, wykonywane na podstawie zamówień jednostkowych, będzie należało sporządzić w jednym egzemplarzu.
 5. Operaty szacunkowe muszą zawierać protokół z oględzin nieruchomości, dokumentację fotograficzną, zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości, ustalenie stanu faktycznego nieruchomości, analizę stanu prawnego nieruchomości z dokumentami potwierdzającymi ten stan, załączonymi do operatu oraz zestawienie transakcji nieruchomości przyjętych do porównań z podaniem nazwy miejscowości, ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji (w formacie dd/mm/rr).
 6. Na żądanie Zamawiającego wynikające z potrzeb oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, Wykonawca przekaze mu także dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości przyjęte do porównania (nr aktu notarialnego, nr księgi wieczystej lub zbioru dokumentów nieruchomości oraz numer ewidencyjny działki).
 7. Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty zapoznał się ze wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, posiada wiedzę, uprawnienia i doświadczenie zawodowe gwarantujące wykonanie zamówienia jednostkowego z najwyższą starannością oraz, że przedmiot zamówienia jednostkowego zostanie wykonany zgodnie z zasadami wiedzy, obowiązującymi przepisami, standardami i polskimi normami.
 8. Oferta Wykonawcy oraz SIWZ stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 5

1. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca jest zobowiązany bez dodatkowego wynagrodzenia do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego.
2. W zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych Wykonawca jest zobowiązany bez dodatkowego wynagrodzenia do udziału w postępowaniach przed organem odwoławczym bądź sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej przez Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego kserokopii operatów szacunkowych poświadczonych „za zgodność z oryginałem”, a na żądanie strony poświadczonych przez rzeczoznawcę.

§ 6

1. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę albo protokolarnie odebranych przez Zamawiającego zostaną ujawnione przez Zamawiającego lub stronę postępowania administracyjnego, bądź strony wniosą uwagi, zastrzeżenia do operatu w toku prowadzonego postępowania, Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, odniesie się na piśmie do uwag, zastrzeżeń zgłoszonych przez strony, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia powiadomienia Wykonawcy o w/w wadach lub nieprawidłowościach, albo uwagach czy zastrzeżeniach.
2. Jeżeli wady lub inne nieprawidłowości operatów szacunkowych dostarczonych przez Wykonawcę lub protokolarnie odebranych przez Zamawiającego zostaną ujawnione w trakcie analizy przeprowadzonej przez organ odwoławczy, sąd administracyjny lub oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wykonawca nieodpłatnie dokona poprawy wykonanych przez siebie operatów lub wykona operaty zamienne, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia powiadomienia Wykonawców o ujawnionych wadach lub nieprawidłowościach.
3. Po bezskutecznym upływie terminów na poprawienie operatów szacunkowych, wyznaczonych przez Zamawiającego w trybie ust. 1 i 2, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną, o której mowa w § 10 ust. 1 lit. b niniejszej umowy.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanych operatów szacunkowych w okresie 24 miesięcy od daty ich 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 operatów szacunkowych będzie dokonane nieodpłatnie.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę sytuacji rynkowej nieruchomości lub przypadku zmiany przepisów prawa rzutujących na sposób wyceny, które wymagać będą aktualizacji operatów szacunkowych lub ponownej wyceny nieruchomości, Wykonawca dokona takiej czynności w terminie 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 operatów. W/w 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 ust. 2, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną, o której mowa w § 10 ust. 1 lit. a.
4. W przypadku zmiany wartości nieruchomości z uwagi na uwzględnienie w wycenie składników znajdujących się na nieruchomości Wykonawca sporządzi nowy operat szacunkowy. Niedopuszczalne będzie sporządzanie aneksów do operatów czy jakichkolwiek korekt, uzupełnień.

§ 8

1. Wykonawca składa operaty szacunkowe w Biurze Obsługi Klienta ŚUW w Kielcach (parter) albo w sekretariacie Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości ŚUW w Kielcach (piętro VIII) - al. IX Wieków Kielc 3.
2. Zamawiający dokona odbioru przedmiotu zamówienia jednostkowego w formie pisemnego protokołu.
3. Fakturę VAT Wykonawca może wystawić pod warunkiem, iż Zamawiający nie zgłosi braków lub innych nieprawidłowości w przedmiocie zamówienia oraz podpisze protokół odbioru. Protokół odbioru, podpisany przez Zamawiającego i Wykonawcę, będzie podstawą do wystawienia faktury.
4. Wynagrodzenie całkowite za wykonanie zamówienia jednostkowego będzie miało charakter ryczałtowy i obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją umowy jednostkowej.

5. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na konto Wykonawcy na podstawie protokołu odbioru przedmiotu umowy w terminie 21 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury na adres: Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach, al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, NIP: 657-02-43-056 i zatwierdzeniu jej przez Zamawiającego.
6. Ceny określone w zamówieniu jednostkowym będą niezmiennie przez cały okres realizacji zamówienia jednostkowego.
7. W przypadku, gdyby ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych operatów szacunkowych odbiegały od przewidywanych, Wykonawca otrzyma zapłatę wynikającą z przemnożenia ilości faktycznie wykonanych operatów szacunkowych przez ceny jednostkowe podane w ofercie złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia jednostkowego i z tego tytułu nie będą mu przysługiwać jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do Zamawiającego.
8. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

§ 9

1. Wykonawca zamówienia jednostkowego odpowiedzialny jest z tytułu rękojmi za wady przez okres jednego roku, natomiast z tytułu gwarancji jakości przez okres trzech lat, licząc od dnia podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę protokołu odbioru.
2. Wszystkie stwierdzone w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji wady zostaną nieodpłatnie usunięte przez Wykonawcę.
3. Termin do usunięcia wad ustala się na 14 dni kalendarzowych od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego.

§ 10

1. Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy będą stanowić kary umowne. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) kara umowna za niedotrzymanie terminu oddania jednostkowego operatu określonego w § 3 ust. 2 oraz § 7 ust. 1 i ust. 2 wynosi 5 % wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu, o którym mowa w § 8 ust. 4, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia i w stosunku do każdego operatu przekazanego po terminie;
 - b) kara umowna za niedotrzymanie terminów przewidzianych w § 6 ust. 1 i 2, wynosi 8 % wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu, o którym mowa w § 8 ust. 4, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, od dnia, w którym upłynął jeden z terminów określonych w § 6 ust. 1 i 2, w stosunku do każdego operatu;
 - c) kara umowna za każdorazowe naruszenie zobowiązań Wykonawcy wynikających z § 5 ust. 1 i 2 wynosi 20% wynagrodzenia brutto za wykonanie pojedynczego operatu, o którym mowa w § 8 ust. 4,
 - d) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, o których mowa w § 10 ust. 6 niniejszej umowy - w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia jednostkowego.
3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.
4. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach kodeksu cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy ramowej w stosunku do danego Wykonawcy w terminie 14 dni od powzięcia wiedzy o przyczynie odstąpienia w razie gdy Wykonawca uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia jednostkowego,
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia jednostkowego w terminie 14 dni od powzięcia wiedzy o przyczynie odstąpienia w razie:

- a) wykonywania przez Wykonawcę umowy niezgodnie z istotnymi jej postanowieniami,
 - b) gdy pomimo uprzednich dwukrotnych pisemnych monitów ze strony Zamawiającego, Wykonawca w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne,
 - c) niewykonania umowy jednostkowej w umówionym terminie (określonym w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia jednostkowego oraz w umowie jednostkowej),
 - d) opóźnienia w niedotrzymaniu terminów przewidzianych w § 7 ust. 1 i 2, przekraczające 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania pisemnego zlecenia od Zamawiającego,
 - e) opóźnienia w usunięciu wad lub nieprawidłowości w wykonanym operacie szacunkowym, albo odniesieniu się do uwag czy zastrzeżeń wniesionych przez strony, o których mowa w § 6 ust. 1 i ust.2, przekraczające 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania pisemnego wezwania od Zamawiającego,
 - f) opóźnienia w usunięciu, w okresie rękojmi, wad lub błędów w wykonanym operacie szacunkowym, o którym mowa w § 9 ust. 3, przekraczającego 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania pisemnego wezwania od Zamawiającego,
 - g) braku uczestnictwa w rozprawie przed organami administracyjnymi I i II instancji, z wyłączeniem nieobecności uzgodnionej uprzednio z Zamawiającym, a uznanej przez Zamawiającego za sytuację nadzwyczajną.
7. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, ze wskazaniem przyczyny odstąpienia.

§ 11

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy w sprawie zamówienia jednostkowego nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy jednostkowej, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy jednostkowej.
3. Wykonawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, przenieść na inne podmioty praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy oraz z umowy jednostkowej.
4. Zamawiający dopuszcza możliwość zmian istotnych postanowień zawartej umowy jednostkowej w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadku wystąpienia, co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej:
 - a) rezygnacji przez Zamawiającego z realizacji części przedmiotu umowy, tj. danego/- ych operatu/-ów lub zamiany na inny/-e, dotyczący/-e także nieruchomości położonej/-ych w innym obrębie. W przypadku rezygnacji z wykonania części umowy wynagrodzenie Wykonawcy zostanie odpowiednio pomniejszone,
 - b) jeśli z powodu działania siły wyższej nie będzie możliwe zachowanie terminu wykonania umowy - może on być przedłużony za zgodą Zamawiającego,
 - c) jeżeli z powodu warunków atmosferycznych nie będzie możliwe zachowanie terminu wykonania umowy - może on być przedłużony za zgodą Zamawiającego.
5. Zmiana umowy nastąpi z inicjatywy Zamawiającego lub Wykonawcy, w terminie 21 dni od powzięcia wiedzy o przyczynie zmiany.
6. Nie stanowi istotnej zmiany umowy:
 - a) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana rachunku bankowego),
 - b) zmiany danych teleadresowych, zmiany osób wskazanych do kontaktów między stronami.

§ 12

Jeśli w trzech postępowaniach o udzielenie zamówienia jednostkowego nie zostanie złożona żadna oferta lub w trzech postępowaniach o udzielenie zamówienia jednostkowego wszystkie oferty podlegają odrzuceniu lub trzy postępowania o udzielenie zamówienia jednostkowego zostaną unieważnione na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, Zamawiający może rozwiązać umowę ramową ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13

1. Wykonawca, w ramach wynagrodzenia za wykonanie umowy w sprawie zamówienia jednostkowego, przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do operatów szacunkowych, zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 ze zm.).
2. Przeniesienie praw, o których mowa w ust. 1 dotyczy następujących pól eksploatacji:
 - a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dzieła - wytwarzanie określonej ilości egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
 - b) w zakresie rozpowszechniania dzieła - udostępnienie stronom postępowania.

§ 14

1. Zamawiający dopuszcza zlecenie podwykonawcom części zamówienia, wymienionych w ofercie Wykonawcy.
2. Powierzenie części zamówienia podwykonawcy nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego do wykonania tej części zamówienia. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia lub zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. 907 ze zm.) oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Właściwym do rozpoznania sporów wynikających z realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

1. Strony przesyłają korespondencję na adresy, numery faksów, adresy poczty elektronicznej określone w umowie jednostkowej.
2. O zmianach adresów, numerów faksów, adresów poczty elektronicznej strony informują się niezwłocznie 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.

§ 18

Umowę sporządzono w.....jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

ZAMAWIAJĄCY

.....

WYKONAWCA I

.....

WYKONAWCA II

.....

WYKONAWCA III

itd.