

Załącznik 7A do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia
W postępowaniu pn. „Zawarcie umów ramowych na usługi wyceny nieruchomości położonych na terenie woj. podkarpackiego będących we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie oraz innych wycen wskazanych przez Oddział Terenowy KOWR w Rzeszowie w okresie 18 miesięcy od daty zawarcia umów ramowych”

Projekt umowy

UMOWA RAMOWA NR RZE.WOP.260.3.A.....2019

zawarta w Rzeszowie w dniu 2019 roku pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie, A. Asnyka 7, 35-001 Rzeszów, NIP 527-281-83-55, REGON 367849538-00145 reprezentowanego przez:

- – Dyrektor OT KOWR w Rzeszowie
- - Kierownika Wydziału Finansowo - Księgowego i Windykacji OT KOWR w Rzeszowie

zwaną dalej **“Zamawiającym”**

a

P. zamieszkałym, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP, REGON.....

zwanym dalej **„Wykonawcą”** reprezentowanym przez:

.....

lub

.....

NIP....., REGON..... wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w pod Nr KRS reprezentowany przez

Zwanym dalej **„Wykonawcą”** o następującej treści:

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. 1986 ze zm.), w trybie przetargu nieograniczonego, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji przedmiot zamówienia. Zawierana umowa ma charakter umowy ramowej w rozumieniu art. 99 ww. ustawy i wyznacza warunki realizacji zamówień na usługi, jakie mogą zostać zamówione przez Zamawiającego w trakcie obowiązywania zawieranej umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiot umowy obejmuje wykonywanie przez Wykonawcę wyłonionego w oparciu o art. 99 ustawy prawo zamówień publicznych; usług wycen nieruchomości, określających wartość rynkową nieruchomości (nie obejmującą podatku VAT) wymienionych w **załącznik nr 1** do niniejszej umowy, położonych na terenie powiatów:

Zadanie 1 - : jasielski, leski, krośnieński, m. Krosno, sanocki, brzozowski, bieszczadzki

Zadanie 2 - przemyski, m. Przemyśl, jarosławski, m. Jarosław, przeworski, lubaczowski

Zadanie 3 - : rzeszowski, m. Rzeszów, łańcucki, leżajski, nizański, dębicki, tarnobrzegi, m. Tarnobrzeg, strzyżowski, mielecki, kolbuszowski, stalowowolski, ropczycko – sędziszowski

Zadanie 4 - w województwie podkarpackim obejmujące nieruchomości zorganizowane

będących we władaniu **OT KOWR w Rzeszowie** oraz innych wycen wskazanych **przez KOWR OT w Rzeszowie,**

2. Szczegółowe określenie przedmiotu zamówienia opisane zostanie przez Zamawiającego w zaproszeniu do złożenia ofert w tzw. zamówieniach cząstkowych, o których mowa w §3 niniejszej umowy.
3. Podane ilości przedmiotu zamówienia są szacunkowe. W przypadkach, o których mowa w niniejszej umowie Zamawiający zastrzega sobie prawo do korygowania zamawianych ilości, zlecenia wyceny innych pozycji niż określone w załączniku do umowy, z zachowaniem przepisów ustawy PZP i warunków wskazanych w Rozdziale III ust. 8A SIWZ.
4. Zakres wykonywanych usług określony został w "**Wykazie zadań częściowych wraz z podziałem terytorialnym i zakładaną ilością poszczególnych czynności planowanych do wykonania w okresie 18 miesięcy trwania umowy**", stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Są to wielkości maksymalne, które w trakcie realizacji umowy mogą ulec zmniejszeniu.
5. Wykonawca oświadcza, że jest uprawniony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie objętym przedmiotem niniejszej Umowy.
6. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie możliwości osobowe i techniczne, konieczne dla realizacji zamówienia będącego przedmiotem niniejszej Umowy.
7. Zamówienie należy zrealizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wycen i Notami Interpretacyjnymi.
8. W przypadku stwierdzenia faktu lub podejrzenia oraz wszelkich uzasadnionych wątpliwości, co do występowania na wycenianej nieruchomości lub jej otoczeniu kopalin zobowiązuje się Wykonawcę do każdorazowego pisemnego informowania o powyższym Zamawiającego oraz dokonania wyceny przy uwzględnieniu alternatywnego sposobu użytkowania.
9. Operat szacunkowy powinien być zgodny z przepisami określonymi w §2 pkt 7 i zawierać:
 - 9.1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
 - 9.2. Określenie celu wyceny.
 - 9.3. Podstawę formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomości.
 - 9.4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.
 - 9.5. Opis aktualnego stanu nieruchomości sporządzony w oparciu o przeprowadzoną wizję lokalną wraz z opisem geodezyjno-prawnym sporządzonym na podstawie ksiąg wieczystych i zapisów w ewidencji gruntów; zawierający informacje wykorzystane w dalszym toku wyceny.
 - 9.6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z obowiązującego planu miejscowego lub w przypadku braku planu ze studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji lokalizacyjnej.

- 9.7. Analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny z wyszczególnieniem transakcji zawartych na podobne nieruchomości w okresie nie dłuższym niż dwa lata przed datą wyceny. Analiza powinna uwzględniać cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości oraz szczegółowe opisy nieruchomości przyjętych do porównania.
- 9.8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.
- 9.9. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.
- 9.10. Klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
- 9.11. Inne, niewymienione powyżej elementy, wynikające z przepisów, o których mowa §2 ust. 7
- 9.12. Podpis rzeczoznawcy(ów) majątkowego(wych) z pieczęcią zawodową.
- 9.13. Tekst operatu oraz zawarta w nim analiza rynku powinna dotyczyć wyłącznie wycenianej nieruchomości.

10. Do operatu należy dołączyć niżej wymienione aktualne dokumenty:

- 10.1. Odpis z księgi wieczystej oraz aktualny rejestr środków trwałych występujących na nieruchomości (jeżeli wystąpi taka potrzeba).
- 10.2. Zaświadczenie o przeznaczeniu spełniające wymogi dokumentu wypisu i wyrysu wydane przez właściwy organ z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub wypis i wyrys z planu lub ze studium z zaznaczeniem nieruchomości i opisem przeznaczenia. Decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję lokalizacyjną jeżeli takie zostały wydane dla wycenianej nieruchomości.
Dokumenty te powinny zawierać informacje odpowiadające na pytania:
 - czy po dacie uchwalenia planu gmina opracowała lub zmieniła studium zmieniając przeznaczenie wycenianej nieruchomości w stosunku do istniejącego planu,
 - czy gmina przystąpiła do opracowania studium lub planu zagospodarowania przestrzennego albo do wprowadzenia zmian do założeń istniejących,
 - czy na nieruchomości występują złoża kopalin pospolitych,czy toczy się postępowanie o lokalizacji elektrowni wiatrowych, lub innych źródeł energii odnawialnej.
- 10.3. Pełny wypis z rejestru gruntów lub informacja z operatu ewidencji gruntów i budynków prowadzonego przez odpowiednie starostwo powiatowe potwierdzony urzędowo zawierające co najmniej:
 - oznaczenie położenia działki (województwo, powiat, jednostka ewidencyjna, obręb, arkusz mapy),
 - numer jednostki rejestrowej,
 - oznaczenie działki (nr działki, powierzchnia całkowita, oznaczenie i powierzchnia poszczególnych użytków w działce, numer księgi wieczystej lub innego dokumentu własności),
 - oznaczenie właściciela lub posiadającego inne prawa do nieruchomości (udział, nazwa, adres)
 - datę sporządzenia informacji.
- 10.4. Kopię mapy ewidencyjnej dla przedmiotu wyceny potwierdzoną urzędowo a dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę lub wycenianych dla optymalnego sposobu użytkowania dodatkowo kopię mapy zasadniczej.
- 10.5. Dokumentację fotograficzną wykonaną podczas wizji terenowej.

- 11.** Dokumenty opisane w § 2 ust. 10 zabezpiecza i załącza do operatu szacunkowego **Wykonawca. Zamawiający zobowiązany jest do przekazania Wykonawcy nr Księgi Wieczystej oraz rejestru środków trwałych występujących na nieruchomości (jeśli wystąpi taka potrzeba).**
- 12.** W przypadku wystąpienia uzasadnionych przesłanek szacunkową wartość nieruchomości należy określić **alternatywnie dla optymalnego sposobu użytkowania.**
- 13.** Operaty należy sporządzić w 2-ch oprawionych egzemplarzach. Na stronie tytułowej należy wyraźnie opisać:
 - numer zlecenia w prawym górnym rogu **/nr umowy i pozycji w umowie/**
 - nazwę Wykonawcy
 - przedmiot wyceny /wymienić/
 - datę sporządzenia operatu
- 14.** Jeden egzemplarz operatu szacunkowego powinien posiadać oryginały dokumentów opisanych w §2 pkt 10 umowy, a pozostałe egzemplarze operatów dokumenty potwierdzone przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem. W przypadku wydania przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej zbiorczego wypisu z rejestru gruntów, informacji z ewidencji gruntów i budynków lub zbiorczej kopii mapy ewidencji gruntów; dokumenty te w formie kserokopii potwierdzonych przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem wraz z podaniem informacji o numerze operatu w którym znajduje się oryginał, mogą być wykorzystane w kolejnych operatach dotyczących wyceny poszczególnych działek objętych zbiorczymi dokumentami.
- 15.** Wszelkie koszty poniesione w związku z czynnościami niezbędnymi do wykonania operatu ponosi Wykonawca.
- 16.** W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od wyceny danej działki zleconej w tzw. Zamówieniu cząstkowym z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Zamawiający jest zobowiązany do pokrycia kosztów dojazdu do nieruchomości, oraz do zwrotu kosztów zgromadzonej dokumentacji po jej dostarczeniu przez Wykonawcę Zamawiającemu (odpisy, wypisy, mapy oraz opinie z planu zagospodarowania przestrzennego lub studium). Zwrot kosztów nastąpi po przedłożeniu rozliczenia kosztów przez Wykonawcę. Do rozliczenia należy dołączyć rachunki za uzyskaną dokumentację oraz wystawioną fakturę obejmującą koszty jednokrotnego dojazdu do nieruchomości w wysokości nie przekraczającej ryczałtu wyliczonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. Dz. U. nr 27 poz. 271 ze zm.; jednak łącznie nie więcej niż wynosi wynagrodzenie za operat szacunkowy.

§ 3

SPOSÓB SKŁADANIA ZAMÓWIEŃ

- 1.** Zamawiający przewiduje, iż zamówienia, o których mowa w §2 ust. 1 (zwane dalej zamówieniami cząstkowymi) udzielane będą w zależności od potrzeb Zamawiającego.
- 2.** Zamówienia cząstkowe – będą w miarę potrzeb Zamawiającego, udzielane sukcesywnie Wykonawcy wyłonionemu zgodnie z art. 101a ust. 1 pkt 2 lit b ustawy Prawo zamówień publicznych według następujących zasad:
 - 2.1.** Zamawiający zaprosi do złożenia ofert cząstkowych - na szczegółowe zamówienia, obejmujące nadchodzące okresy realizacji umowy, Wykonawców ustalonych na części, z którymi zawarł umowy ramowe.

2.2. W zaproszeniach Zamawiający określi przedmiot zamówienia, wskazując cel wyceny, oznaczenie nieruchomości, dla których należy wykonać wycenę w nadchodzącym okresie, termin złożenia operatu szacunkowego (operatów), kryteria oceny ofert i ich znaczenie, miejsce i termin składania ofert, oraz miejsce i termin otwarcia ofert.

Kryteriami oceny ofert będą:

- a) cena (suma cen za poszczególne operaty) - waga kryterium 70%
- b) termin realizacji (nie mniej niż 30 i nie więcej niż 50 dni od podpisania umowy) - waga kryterium 30%

2.3. Zamówienie zostanie udzielone Wykonawcy, który przedstawi ofertę najkorzystniejszą - otrzyma największą liczbę punktów, biorąc pod uwagę ustalone kryteria oceny ofert. ustalone w umowie ramowej, liczone wg zasad:

- 1) Cena – waga kryterium 70% (max 70 pkt).

W kryterium „cena” każda z ofert niepodlegających odrzuceniu będzie punktowana według wzoru:

$$C = (C_n : C_r) \times 70$$

gdzie:

- C - ilość punktów za kryterium „cena”,
- C_n - cena najniższa spośród rozpatrywanych ofert
- C_r - cena oferty rozpatrywanej

- 2) Termin wykonania wyceny – waga kryterium 30% (max 30 pkt).

Punktacja zostanie przypisana poszczególnym ofertom na podstawie danych wskazanych w tych ofertach.

Przy czym Wykonawca nie może wskazać mniej korzystnej oferty niż wynika to z oferty złożonej w postępowaniu do umowy ramowej.

2a) w przypadku zlecenia obejmującego w wykonanie wyceny do 50 nieruchomości max 30 pkt, przyznawane wg poniższej skali:

I. dni	Do 30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
pkt.	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	0

2b) w przypadku zlecenia obejmującego w wykonanie wyceny od 51 do 100 nieruchomości max 30 pkt przyznawane wg poniższej skali:

I. dni	do 30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
pkt.	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	0

2c) w przypadku zlecenia obejmującego w wykonanie wyceny powyżej 100 nieruchomości max 30 pkt przyznawane wg poniższej skali:

I. dni	do 30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
pkt.	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	0

2d) (dotyczy umowy na zadanie częściowe nr 4) Punktacja zostanie przypisana wg poniższej skali:

I. dni	do 30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
pkt.	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10

3. Zamawiający jako najkorzystniejszą uzna ofertę Wykonawcy, która będzie posiadać najwyższą sumę punktów, obliczonych według kryteriów oceny ofert określonych niniejszą specyfikacją, wyliczoną wzorem:

$$O = C + T$$

gdzie:

- O - suma punktów przyznanych badanej ofercie,
- C - punkty za kryterium „cena”,
- T - punkty za kryterium „termin”.

2.4. Zamawiający zawiadomi o wyborze oferty wszystkich Wykonawców, którzy złożą oferty częściowe.

2.5. Podstawą do realizacji zamówienia częściowego będzie odrębna umowa (umowa „częstkowa”) spisana niezwłocznie po upływie terminu na wniesienie i rozstrzygnięcie środków ochrony prawnej.

3. Wykonawca zobowiązany jest, na każde zaproszenie Zamawiającego złożyć ofertę częściową. Cena zaproponowana w ofercie nie może być wyższa od ceny w załączniku do niniejszej umowy, ustalonej dla wskazanego typu nieruchomości i zakresu czynności.

§ 4

TERMIN REALIZACJI UMOWY ORAZ ODBIÓR PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zlecenie usług, zamawianych przez Zamawiającego nastąpi nie później niż w terminie **18 miesięcy od dnia podpisania umowy.**
2. Termin wykonania przedmiotu zamówienia zostanie ustalony w umowie częściowej na podstawie wskazanych w ofercie wykonawcy danych, i nie może przekroczyć:
 - a) w przypadku zlecenia obejmującego w wykonanie wyceny do 50 nieruchomości do dni,
 - b) w przypadku zlecenia obejmującego w wykonanie wyceny od 51 do 100 nieruchomości do dni,
 - c) w przypadku zlecenia obejmującego w wykonanie wyceny powyżej 100 nieruchomości do ... dni,
 - d) w przypadku umowy na zadanie częściowe nr 4 do ... dni.
3. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatów, Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy jeżeli Wykonawca w ciągu 14- dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie częściowej nie odda operatów.
4. W przypadku opóźnienia wykonania przedmiotu zamówienia wynikłego z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, które zostaną udokumentowane, Zamawiający będzie miał prawo do wyznaczenia nowego terminu wykonania przedmiotu zamówienia potwierdzonego na piśmie.
5. W dniu podpisania umowy częściowej Zamawiający dostarczy Wykonawcy numer księgi wieczystej i rejestr środków trwałych (jeśli wystąpi taka potrzeba), jednak Zamawiający zastrzeżę sobie iż informacje z nich wynikające Wykonawca zobowiązany jest sprawdzić i potwierdzić zgodność i aktualność we właściwym sądzie.
6. W uzasadnionych przypadkach termin wykonania poszczególnych operatów będzie liczony od dnia otrzymania przez Wykonawcę dokumentów wymienionych w ust. 5.
7. Za dzień realizacji przedmiotu zamówienia uznany będzie dzień, w którym Wykonawca złoży za potwierdzeniem odbioru wymaganą liczbę egzemplarzy operatów wyceny nieruchomości spełniające wymogi niniejszej umowy na dziennik podawczy w Oddziale Terenowym w Rzeszowie lub w siedzibach pełnomocników działających w imieniu Zamawiającego. Miejsce

złożenia operatów każdorazowo będzie podane w umowie cząstkowej. Operaty należy złożyć wraz z pismem przewodnim zawierającym informację o realizacji całości umowy cząstkowej i wykaz numeru pozycji z umowy przekazywanych operatów.

8. Jako koordynatora w zakresie realizacji obowiązków umownych Zamawiającego, Zamawiający wyznacza pracownika *P. Pawła Chmiel*, tel. 17-853-78-66, email: *pawel.chmiel@kowr.gov.pl*, oraz *P. Jarosław Grzybowski*, tel. 17-853-78-64, email: *jaroslaw.grzybowski@kowr.gov.pl*.
9. Podstawę wypłaty wynagrodzenia stanowić będzie pozytywny protokół odbioru wykonania operatu szacunkowego, sporządzony przez zamawiającego bez uwag i zastrzeżeń co do wykonanej usługi, zawierający w swej treści pozytywną ocenę Zamawiającego w zakresie prawidłowości wykonania zamówienia.
10. Jako potwierdzenie wykonania poszczególnych operatów strony uważają protokolarne przyjęcie wycen przez Zamawiającego (po usunięciu wad, jeżeli zaistnieje taka potrzeba).
11. Zamawiający w terminie 30-dni od dnia otrzymania operatów dokonuje protokolarnego jego odbioru a w terminie 14-stu dni od dnia protokolarnego odbioru przesyła protokół Wykonawcy. Złożenie przez Zamawiającego przesyłki zawierającej protokół w 14-stym dniu w urzędzie pocztowym poczytuje się jako zachowanie terminu 14 dniowego.
12. Protokół zostanie sporządzony w jednym egzemplarzu. Wykonawca otrzyma kopię protokołu listem poleconym, zeskanowaną kopię - drogą elektroniczną lub własnoręcznie potwierdzi odbiór kopi w siedzibie Zamawiającego.
13. Jeżeli wycena stanowiąca przedmiot umowy **ma wady, Zamawiający zażąda ich usunięcia, wyznaczając w tym celu Wykonawcy termin nie przekraczający jednak czternastu dni, bez możliwości ponownego usuwania wad.** Termin usunięcia wad zostanie określony w negatywnym protokole odbioru operatu szacunkowego. Wartość rynkową nieruchomości w operacie poprawianym Wykonawca zobowiązany jest ustalić na dzień poprawy wadliwego operatu.
14. Za ukończenie przedmiotu umowy strony przyjmują wydanie przez Zamawiającego pozytywnych protokołów do operatów objętych daną umową cząstkową.

§ 5

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie usługi w wysokości określonej w umowie cząstkowej.
2. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umów cząstkowych ustalane zostanie w postępowaniu cząstkowym po złożeniu przez Wykonawców ofert cząstkowych. Łączna wartość zawartych umów z jednym wykonawcą nie może przekroczyć kwoty umowy ramowej zawartej z tym Wykonawcą.
3. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie wyłącznie za faktycznie wykonane usługi z zastrzeżeniem nieprzekraczalności kwoty, o której mowa w ust. 5.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmować będzie wszystkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytego i zgodnego z niniejszą umową oraz obowiązującymi przepisami wykonania przedmiotu zamówienia., oraz udział Wykonawcy w posiedzeniach sądów lub innych organów administracji w postępowaniach dotyczących przedmiotu wyceny.

5. Łączna kwota zleconych usług nie może wynosić więcej niż cena brutto określona w ofercie tj. **zł**, (słownie: **złotych**).
6. Łączny koszt zleconych usług może ulec zmianie z powodu ustawowej zmiany stawki podatku VAT.

§ 6

WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Zamawiający dokona zapłaty za przedmiot zamówienia przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie do 21 dni od daty otrzymania faktury.
2. 2.1. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę jest odebranie usługi przez Zamawiającego protokołem pozytywnym, a w przypadku wyceny nieruchomości o powierzchni powyżej 50 ha lub wartości przekraczającej cenę 2 tyś. ton żyta pozytywny protokół odbioru oraz akceptacja odbioru Pionu Gospodarowania Nieruchomościami Centrali KOWR w Warszawie.
2.2. W przypadku nie przyjęcia przez Zamawiającego protokołem pozytywnym wszystkich operatów z przedmiotu zamówienia objętych umową, termin zapłaty za wykonanie całości przedmiotu zamówienia zostanie odroczone do czasu należytego wykonania tej części umowy, której wykonanie zostało odebrane protokołem negatywnym. Wówczas za ten okres nie przysługuje Wykonawcy roszczenie o odsetki z tytułu opóźnienia za zapłatę wynagrodzenia za całość przedmiotu umowy.
2.3. Na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy, Zamawiający może dokonać częściowej zapłaty za operaty odebrane protokołem pozytywnym. W tym przypadku zapłata może nastąpić po wystawieniu przez Wykonawcę faktury obejmującej wynagrodzenie za operaty posiadające pozytywny protokół odbioru wykonanej usługi.
3. Płatności, o których mowa w niniejszym paragrafie dokonywane będą w formie przelewu bankowego na rachunek Wykonawcy wskazany w fakturze/rachunku wystawionym przez Wykonawcę.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. W przypadku opóźnienia płatności Wykonawca może obciążyć Zamawiającego odsetkami w ustawowej wysokości.

§ 7

KARY UMOWNE

1. Wykonawca może żądać od Zamawiającego zapłaty kary umownej w razie:
 - 1.1. **Wynikającego z zaniedbania Wykonawcy nie złożenia oferty zgodnie z §3 ust 3 umowy lub złożenie oferty po terminie** w postępowaniu o udzielenie zamówienia częściowego oraz nie podpisania umowy częściowej - **w wysokości 1000 złotych.**
 - 1.2. Odstąpienia od wykonania poszczególnego operatu szacunkowego przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - w wysokości 30% wynagrodzenia brutto za operat. Niniejsza kara jest niezależna od odszkodowania wynikającego z pkt 1.7.
 - 1.3. Opóźnienia w wykonaniu poszczególnego operatu - w wysokości 2 % wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki od wynagrodzenia umownego brutto za operat, nie więcej jednak niż 100% jego ceny brutto.
 - 1.4. Opóźnienia w usunięciu wad w wysokości 3 % za każdy dzień zwłoki wynagrodzenia umownego brutto za operat, licząc od następnego dnia po upływie terminu określonego przez Zamawiającego do usunięcia wad, nie więcej jednak niż 100% jego ceny brutto.

- 1.5. Złożenia ponownie wadliwego operatu nie uwzględniającego uwag zawartych w negatywnym protokole w wysokości 3 % od wynagrodzenia brutto za operat pierwotny za każdy dzień od dnia określonego na wykonanie operatu w umowie cząstkowej do dnia złożenia operatu nie uwzględniającego uwag, nie więcej jednak niż 100% jego ceny brutto.
- 1.6. Rozwiązania „umowy cząstkowej” (obejmującej wyznaczony przez Zamawiającego, w wezwaniu do złożenia oferty cząstkowej cykl realizacji zamówienia) z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 30 % wartości brutto tej części umowy cząstkowej, która nie została zrealizowana.
- po wystawieniu noty obciążeniowej przez Zamawiającego płatnej w terminie 14 dni.
- 1.7. Niezależnie od kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.
- 1.8. za każdy stwierdzony przez Zamawiającego lub jego przedstawicieli przypadek naruszenia obowiązku wynikającego z § 12 ust. 1 umowy, osoba niezatrudniona na podstawie umowy o pracę będzie musiała opuścić miejsce świadczenia usługi, a Wykonawca zapłaci Zamawiającemu tytułem kary umownej 1 000,00 PLN za każdy taki przypadek. Fakt przebywania takiej osoby w miejscu świadczenia usług musi zostać potwierdzony pisemną notatką sporządzoną przez przedstawicieli (personel) Zamawiającego. Notatka nie musi być podpisana przez Wykonawcę lub jego przedstawicieli;
- 1.9. za nieprzedłożenie dokumentu, o którym mowa w § 13 ust. 2 i 4 umowy, w wysokości 100,00 złotych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki od dnia upływu terminu wyznaczonego na jego złożenie;
- 1.10. za nieterminowe przedkładanie dokumentów, o których mowa w § 13 ust. 3 umowy, w wysokości 100,00 złotych za rozpoczęty dzień zwłoki od dnia upływu terminu wyznaczonego na ich złożenie.

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Zamawiający może rozwiązać umowę ramową z winy Wykonawcy, w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia w razie:
 - 1.1. Nie złożenia ofert (zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust 3 umowy) co najmniej w **trzech** postępowaniach tzw. cząstkowych.
 - 1.2. Nie podpisania umowy cząstkowej.
 - 1.3. Ponowne złożenie wadliwego operatu zawierającego błędy lub nie spełniającego wymogów §2 ust. 10 niniejszej umowy.
 - 1.4. Złożenie w kolejnej umowie cząstkowej co najmniej dwóch operatów zawierających powtarzające się błędy oraz/lub nie spełniających warunków umowy ramowej i/lub cząstkowej.
 - 1.5. Niedostarczenia dokumentów potwierdzających nieprzerwane posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Rozwiązania umowy z przyczyn opisanych w § 8 ust. 1 umowy skutkować będzie;
 - 2.1. Wykluczeniem Wykonawcy z kolejnych postępowań o udzielenie zamówień publicznych na podstawie art. 24 ust 5 pkt. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych,
 - 2.2. W przypadku określonym w ust 1.2, ust 1.3, § 8 umowy - zapłatą przez Wykonawcę kary w wysokości 10% wartości wynagrodzenia określonego w umowie cząstkowej,

2.3. W przypadku określonym w ust 1.1 § 8 umowy zapłatą przez Wykonawcę kary w wysokości 10 % wartości umowy cząstkowej wyliczonej wg cen zawartych w załączniku do umowy ramowej.

§ 9

ZACHOWANIE POUFNOŚCI

1. Strony zobowiązują się do zapewnienia poufności wszelkich informacji uzyskanych w trakcie realizacji niniejszej umowy i nie ujawniania ich bez uprzedniej zgody Strony, która jest ich administratorem.
2. Strony zobowiązują się do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy.
3. Obowiązek zachowania w poufności dotyczy w szczególności informacji prawnie chronionych, do których Strony mogą mieć dostęp w trakcie lub w związku z realizacją Przedmiotu umowy, bez względu na sposób i formę ich utrwalenia lub przekazania, o ile informacje takie nie są powszechnie znane, bądź obowiązek ich ujawnienia nie wynika z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów lub decyzji odpowiednich władz.
4. Obowiązkiem zachowania poufności nie jest objęty fakt zawarcia umowy ani jej treść w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.
5. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy informacji, które zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia niniejszej umowy lub są znane Stronie z innych źródeł.
6. Powyższe postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają postanowień przepisów szczególnych powszechnie obowiązującego prawa, nakładających obowiązek ujawnienia informacji we wskazanym tymi przepisami zakresie.
7. Wszelkie dane osobowe uzyskane podczas realizacji niniejszej umowy będą przetwarzane w taki sposób i w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej realizacji, z zachowaniem zasad określonych w rozporządzeniu 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 – Dz. Urz UE L z dn. 4 maja 2016 r.).

§ 10

INNE OBOWIĄZKI STRON

1. Wykonawca zobowiązuje się, w okresie trwania umowy, do ubezpieczania odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, na co niezwłocznie, bez wezwania dostarczać będzie dokument potwierdzający wznowienie polisy. Zakres ubezpieczenia i odpowiedzialność ubezpieczającego nie mogą być gorsze niż w polisie OC dołączonej do oferty Wykonawcy.
2. W czasie trwania umowy Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Zamawiającego o:
 - a) zmianie nazwy lub siedziby,
 - b) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
 - c) ogłoszeniu o upadłości Wykonawcy,
 - d) złożeniu wniosku o ogłoszeniu upadłości Wykonawcy,
 - e) złożeniu przez Wykonawcę wniosku o otwarcie postępowania naprawczego,
 - f) ogłoszeniu likwidacji przedsiębiorstwa Wykonawcy.
3. Zawiadomienie wymienione w ust. 2 powinno nastąpić w terminie 7 dni od wystąpienia okoliczności stanowiących podstawę zawiadomienia.
4. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający zleci Wykonawcy:
 - a) potwierdzenie aktualności wcześniej wykonanego operatu szacunkowego za wynagrodzeniem - 10% ceny brutto za sporządzenie operatu pierwotnego.
 - b) aktualizację wcześniej wykonanego operatu szacunkowego za wynagrodzeniem - 50% ceny brutto za sporządzenie operatu pierwotnego,

§ 11

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Wykonawca będzie odpowiedzialny za całość szkód poniesionych przez Zamawiającego z powodu zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę.
2. W przypadku powzięcia wątpliwości przez Zamawiającego co do prawidłowości wykonania operatu, Zamawiający może skierować operat do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.
3. W przypadku stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, że wycena została wykonana w sposób wadliwy koszty sprawdzenia ponosi Wykonawca.
4. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę w terminie 14 dni od daty wydania negatywnego orzeczenia dla Wykonawcy przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.
5. W przypadku błędnego wykonania operatu w wyniku czego Zamawiający poniesie szkodę Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości całej wartości doznanej szkody.

§ 12

ZATRUDNIENIE

1. Jeżeli wykonawca lub podwykonawca nie wykonują samodzielnie przedmiotu zamówienia to Zamawiający, na podstawie art. 29 ust. 3a ustawy Pzp, wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wszelkie czynności związane z realizacją zamówienia wchodzące w tzw. koszty bezpośrednie na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. 2018, poz. 917 ze zm.). Wymóg ten dotyczy osób, które wykonują czynności bezpośrednio związane z wykonywaniem usług świadczonych dla Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie i Sekcji Zamiejscowych.
2. Wykonawca w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy dostarczy Zamawiającemu wykaz pracowników, o których mowa w ust. 1.
3. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 dni, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę/Podwykonawcę z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa powyżej. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania od pracowników zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych i dostarczenie ich kopii wraz z umowami.
4. W przypadku konieczności zmiany - w okresie trwania umowy - osób, o których mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązany jest do przekazania kopii umów o pracę zawartych z tymi osobami. Obowiązek ten Wykonawca zrealizuje w ciągu 7 dni od dokonania przedmiotowej zmiany.
5. Niewypełnienie przez Wykonawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 1-4, będzie skutkowało naliczeniem kar umownych w wysokości określonej w § 7 ust. 1.8 do 1.10 umowy, a także zawiadomieniem Państwowej Inspekcji Pracy o podejrzeniu zastąpienia umowy o pracę z osobami wykonującymi pracę na warunkach określonych w art. 22 §1 ustawy Kodeks Pracy, umową cywilnoprawną.
6. Zamawiający jest uprawniony do kontroli spełnienia przez Wykonawcę wymagań dotyczących zatrudnienia osób, o których mowa w ust. 1.

§ 13

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

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach 2 dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJACY

WYKONAWCA

Załącznik 7B do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia
W postępowaniu pn. „Zawarcie umów ramowych na usługi wyceny nieruchomości położonych na terenie woj. podkarpackiego będących we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie oraz innych wycen wskazanych przez Oddział Terenowy KOWR w Rzeszowie w okresie 18 miesięcy od daty zawarcia umów ramowych”

Projekt umowy

UMOWA RAMOWA NR RZE.WOP.206.3.B.....2019

zawarta w Rzeszowie w dniu roku pomiędzy:

Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie, A. Asnyka 7, 35-001 Rzeszów, NIP 527-281-83-55, REGON 367849538-00145 reprezentowaną przez:

- – Dyrektor OT KOWR w Rzeszowie
- - Kierownika Wydziału Finansowo - Księgowego i Windykacji OT KOWR w Rzeszowie

zwaną dalej **„Zamawiającym”**

a

P. zamieszkałym, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP, REGON.....

zwanym dalej **„Wykonawcą”** reprezentowanym przez:

.....

lub

.....

NIP....., REGON..... wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w pod Nr KRS reprezentowany przez

Zwanym dalej **„Wykonawcą”** o następującej treści:

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.), w trybie przetargu nieograniczonego, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji przedmiot zamówienia. Zawierana umowa ma charakter umowy ramowej w rozumieniu art. 99 ww. ustawy i wyznacza warunki realizacji zamówień na usługi, jakie mogą zostać zamówione przez Zamawiającego w trakcie obowiązywania zawieranej umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiot umowy obejmuje wykonywanie przez Wykonawcę, zleczanych w oparciu o art. 101a ust. 1 pkt. 1 ustawy prawo zamówień publicznych usług wycen nieruchomości, określających wartość rynkową nieruchomości (nie obejmującą podatku VAT) nie wchodzących w skład Zasobu

Własności Rolnej Skarbu Państwa **w związku wykonywaniem przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego** (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 ze zm.) w tym:

- *wycena nieruchomości rolnych niezabudowanych;*
 - *wycena nieruchomości rolnych ze składnikami roślinnymi (drzewostan, nasadzenia, uprawy itp.);*
 - *wycena nieruchomości rolnych zabudowanych (zadanie częściowe nr 4).*
- 2.** Szczegółowe określenie przedmiotu zamówienia opisane zostanie przez Zamawiającego w zleceniu przesłanym Wykonawcy.
 - 3.** Zamawiający nie ma możliwości oszacowania liczby wycen, jakie będą realizowane w okresie trwania umowy.
 - 4.** Wykonawca oświadcza, że jest uprawniony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie objętym przedmiotem niniejszej Umowy.
 - 5.** Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie możliwości osobowe i techniczne, konieczne dla realizacji zamówienia będącego przedmiotem niniejszej Umowy.
 - 6.** Zamówienie należy zrealizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wycen i Notami Interpretacyjnymi.
 - 7.** W przypadku wystąpienia uzasadnionych przesłanek szacunkową wartość nieruchomości należy określić alternatywnie dla optymalnego sposobu użytkowania.
 - 8.** Operat szacunkowy powinien być zgodny z przepisami określonymi w §2 pkt 6 i zawierać:
 - 8.1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
 - 8.2. Określenie celu wyceny.
 - 8.3. Podstawę formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomości.
 - 8.4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.
 - 8.5. Opis aktualnego stanu nieruchomości sporządzony w oparciu o przeprowadzoną wizję lokalną wraz z opisem geodezyjno-prawnym sporządzonym na podstawie ksiąg wieczystych i zapisów w ewidencji gruntów; zawierający informacje wykorzystane w dalszym toku wyceny.
 - 8.6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z obowiązującego planu miejscowego lub w przypadku braku planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji lokalizacyjnej.
 - 8.7. Analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny z wyszczególnieniem transakcji zawartych na podobne nieruchomości w okresie nie dłuższym niż dwa lata przed datą wyceny. Analiza powinna uwzględniać cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości oraz szczegółowe opisy nieruchomości przyjętych do porównania.
 - 8.8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.
 - 8.9. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.
 - 8.10. Klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
 - 8.11. Podpis rzeczoznawcy(ów) majątkowego(wych) z pieczęcią zawodową.

8.12. Tekst operatu oraz zawarta w nim analiza rynku powinna dotyczyć wyłącznie wycenianej nieruchomości.

9. Do operatu należy dołączyć niżej wymienione aktualne dokumenty:

9.1. Odpis z księgi wieczystej oraz aktualny rejestr środków trwałych występujących na nieruchomości (jeżeli wystąpi taka potrzeba).

9.2. Zaświadczenie o przeznaczeniu spełniające wymogi dokumentu wypisu i wyrys wydane przez właściwy organ z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub wypis i wyrys z planu lub ze studium z zaznaczeniem nieruchomości i opisem przeznaczenia. Decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję lokalizacyjną jeżeli takie zostały wydane dla wycenianej nieruchomości.

Dokumenty te powinny zawierać informacje odpowiadające na pytania:

- czy po dacie uchwalenia planu gmina opracowała lub zmieniła studium zmieniając przeznaczenie wycenianej nieruchomości w stosunku do istniejącego planu,
- czy gmina przystąpiła do opracowania studium lub planu zagospodarowania przestrzennego albo do wprowadzenia zmian do założeń istniejących,
- czy na nieruchomości występują złoża kopalin pospolitych,

czy toczy się postępowanie o lokalizacji elektrowni wiatrowych, lub innych źródeł energii odnawialnej

9.3. Pełny wypis z rejestru gruntów lub informacja z operatu ewidencji gruntów i budynków prowadzonego przez odpowiednie starostwo powiatowe potwierdzony urzędowo zawierające co najmniej:

- oznaczenie położenia działki (województwo, powiat, jednostka ewidencyjna, obręb, arkusz mapy),
- numer jednostki rejestrowej,
- oznaczenie działki (nr działki, powierzchnia całkowita, oznaczenie i powierzchnia poszczególnych użytków w działce, numer księgi wieczystej lub innego dokumentu własności),
- oznaczenie właściciela lub posiadającego inne prawa do nieruchomości (udział, nazwa, adres)
- datę sporządzenia informacji.

9.4. Kopię mapy ewidencyjnej dla przedmiotu wyceny potwierdzoną urzędowo a dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę lub wycenianych dla optymalnego sposobu użytkowania dodatkowo kopię mapy zasadniczej.

9.5. Dokumentację fotograficzną wykonaną podczas wizji terenowej.

10. Dokumenty opisane w § 2 ust. 9.1 do 9.4 umowy dostarcza Zamawiający a załącza do operatu szacunkowego Wykonawca. W przypadku braku któregośkolwiek dokumentu Wykonawca ma obowiązek **uzupełnić operat o brakujący dokument.**

11. W przypadku wystąpienia uzasadnionych przesłanek szacunkową wartość nieruchomości należy określić alternatywnie dla optymalnego sposobu użytkowania.

12. Operaty należy sporządzić w 2-ch oprawionych egzemplarzach. Na stronie tytułowej należy wyraźnie opisać:

- numer zlecenia w prawym górnym rogu **/nr zlecenia i pozycji w zleceniu/**
- nazwę Wykonawcy

- przedmiot wyceny /wymienić/
- datę sporządzenia operatu

13. Jeden egzemplarz operatu szacunkowego powinien posiadać oryginały dokumentów opisanych w §2 ust. 9 umowy, a pozostałe egzemplarze operatów dokumenty potwierdzone przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem. W przypadku wydania przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej zbiorczego wypisu z rejestru gruntów, informacji z ewidencji gruntów i budynków lub zbiorczej kopii mapy ewidencji gruntów; dokumenty te w formie kserokopii potwierdzonych przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem wraz z podaniem informacji o numerze operatu w którym znajduje się oryginał, mogą być wykorzystane w kolejnych operatach dotyczących wyceny poszczególnych działek objętych zbiorczymi dokumentami.

14. Wszelkie koszty poniesione w związku z czynnościami potrebnymi do wykonania operatu ponosi Wykonawca.

15. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od wyceny danej działki zleconej w tzw. Zamówieniu częściowym z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Zamawiający jest zobowiązany do pokrycia kosztów dojazdu do nieruchomości, oraz do zwrotu kosztów zgromadzonej dokumentacji po jej dostarczeniu przez Wykonawcę Zamawiającemu (odpisy, wypisy, mapy oraz opinie z planu zagospodarowania przestrzennego lub studium). Zwrot kosztów nastąpi po przedłożeniu rozliczenia kosztów przez Wykonawcę. Do rozliczenia należy dołączyć rachunki za uzyskaną dokumentację oraz wystawioną fakturę obejmującą koszty jednokrotnego dojazdu do nieruchomości w wysokości nie przekraczającej ryczałtu wyliczonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. Dz. U 27 poz. 271 ze zm.; jednak łącznie nie więcej niż wynosi wynagrodzenie za operat szacunkowy.

§ 3

SPOSÓB SKŁADANIA ZAMÓWIEŃ

1. Zamawiający przewiduje, iż zamówienia, o których mowa w §2 ust. 1 (zwane dalej zamówieniami częściowymi) udzielane będą w zależności od potrzeb Zamawiającego.
2. Zamówienia częściowe – będą w miarę potrzeb Zamawiającego, udzielane sukcesywnie Wykonawcy wyłonionemu zgodnie z art. 101a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych według następujących zasad:
 - 2.1. Zamawiający zleci drogą elektroniczną wyłonionemu Wykonawcy wykonanie operatu szacunkowego.
 - 2.2. W zleceniu Zamawiający określi przedmiot zamówienia, wskazując cel wyceny, oznaczenie nieruchomości, dla których należy wykonać wycenę w nadchodzącym okresie, termin złożenia operatu szacunkowego (operatów).
 - 2.3. Podstawą do realizacji zamówienia częściowego będzie niniejsza umowa ramowa, oraz zlecenie, o którym mowa w ust. 2.
3. **Wykonawca zobowiązany jest przyjąć każde zlecenie Zamawiającego.**
4. Cena zaproponowana w zleceniu nie może być wyższa od ceny podanej w §5 ust. 5 niniejszej umowy, ustalonej dla wskazanego typu nieruchomości i zakresu czynności.

§ 4

TERMIN REALIZACJI UMOWY ORAZ ODBIÓR PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zlecenie usług, zamawianych przez Zamawiającego nastąpi nie później niż w terminie **18 miesięcy od dnia podpisania umowy.**

2. Termin wykonania przedmiotu zamówienia zostanie ustalony w zleceniu i nie może przekroczyć **10** dni licząc od daty przyjęcia zlecenia.
3. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatów, Zamawiający ma prawo odstąpić od zlecenia jeżeli Wykonawca w ciągu **3** dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie cząstkowej nie odda operatów.
4. W przypadku opóźnienia wykonania przedmiotu zamówienia wynikłego z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, które zostaną udokumentowane, Zamawiający będzie miał prawo do wyznaczenia nowego terminu wykonania przedmiotu zamówienia potwierdzonego na piśmie.
5. W dniu przekazania zlecenia Zamawiający przekaże Wykonawcy wszelkie dokumenty będące w posiadaniu Zamawiającego, niezbędne do realizacji zlecenia, jednak Zamawiający zastrzega sobie, iż informacje z nich wynikające Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić i ustalić ich zgodność i aktualność. W przypadku braku dokumentu niezbędnego do realizacji zlecenia Wykonawca zobowiązany jest do uzupełnienia tego dokumentu we własnym zakresie.
6. Za dzień realizacji przedmiotu zamówienia uznany będzie dzień, w którym Wykonawca złoży za potwierdzeniem odbioru wymaganą liczbę egzemplarzy operatów wyceny nieruchomości spełniające wymogi niniejszej umowy na dziennik podawczy w Oddziale Terenowym w Rzeszowie.
7. Jako koordynatora, pełnomocnika w zakresie realizacji obowiązków umownych Zamawiającego, Zamawiający wyznacza pracownika P. Pawła Chmiel, tel. 17-853-78-66, email: pawel.chmiel@kowr.gov.pl i P. Janusz Kokoszka, tel. 17-853-78-18, email: Janusz.kokoszka@kowr.gov.pl.
8. Podstawę wypłaty wynagrodzenia stanowić będzie pozytywny protokół odbioru wykonania operatu szacunkowego, sporządzony przez zamawiającego bez uwag i zastrzeżeń co do wykonanej usługi, zawierający w swej treści pozytywną ocenę Zamawiającego w zakresie prawidłowości wykonania zamówienia.
9. Jako potwierdzenie wykonania poszczególnych operatów strony uważają protokolarne przyjęcie wycen przez Zamawiającego (po usunięciu wad, jeżeli zaistnieje taka potrzeba).
10. Zamawiający w terminie 7 dni od dnia otrzymania operatów dokonuje protokolarnego jego odbioru a w terminie 7 dni od dnia protokolarnego odbioru przesyła protokół Wykonawcy.
11. Protokół zostanie sporządzony w jednym egzemplarzu. Wykonawca otrzyma kopię protokołu listem poleconym, zeskanowaną kopię - drogą elektroniczną lub własnoręcznie potwierdzi odbiór kopi w siedzibie Zamawiającego.
12. Jeżeli wycena stanowiąca przedmiot zlecenia **ma wady, Zamawiający zażąda ich usunięcia, wyznaczając w tym celu Wykonawcy termin nie przekraczający jednak 3 dni, bez możliwości ponownego usuwania wad.** Termin usunięcia wad zostanie określony w negatywnym protokole odbioru operatu szacunkowego. Za ukończenie przedmiotu zlecenia strony przyjmują wydanie przez Zamawiającego pozytywnych protokołów do operatów objętych daną umową cząstkową.

§ 5

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie usługi w wysokości określonej w zleceniu.

2. Wynagrodzenie z tytułu realizacji zlecenia ustalone zostanie przy zleceniu poszczególnych zadań i nie może przekroczyć maksymalnej wartości ustalonej przez Zamawiającego, określonej w §5 ust. 5 umowy ramowej.
3. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie wyłącznie za faktycznie wykonane usługi z zastrzeżeniem nieprzekraczalności kwoty, o której mowa w ust. 5.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmować będzie wszystkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytego i zgodnego z niniejszą umową oraz obowiązującymi przepisami wykonania przedmiotu zamówienia. Oraz udział Wykonawcy w posiedzeniach sądów lub innych organów administracji w postępowaniach dotyczących przedmiotu wyceny.
5. Maksymalna cena z wykonanie wyceny nieruchomości, o których mowa w §2 ust. 1 ustalona zostaje przez Zamawiającego, jako ryczałtowa w następującej wysokości:
 - cena za wykonanie wyceny nieruchomości rolnej niezabudowanej - 800 zł brutto.
 - cena za wykonanie wyceny nieruchomości rolnej ze składnikami roślinnymi (drzewostan, nasadzenia, uprawy itp.) - 1000 zł brutto,
 - cena za wykonanie wyceny nieruchomości rolnych zabudowanych - 1500 zł brutto (w zadaniu częściowym nr 4).
6. Łączny koszt zleconych usług może ulec zmianie z powodu ustawowej zmiany stawki podatku VAT, lub wystąpienia innych nie dających się przewidzieć okoliczności, które będą miały wpływ na koszty wykonania wyceny.

§ 6

WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Zamawiający dokona zapłaty za przedmiot zamówienia przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury.
2. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę jest odebranie usługi przez Zamawiającego protokołem pozytywnym.

Na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy, Zamawiający może dokonać częściowej zapłaty za operaty odebrane protokołem pozytywnym. W tym przypadku zapłata może nastąpić po wystawieniu przez Wykonawcę faktury obejmującej wynagrodzenie za operaty posiadające pozytywny protokół odbioru wykonanej usługi.
3. Płatności, o których mowa w niniejszym paragrafie dokonywane będą w formie przelewu bankowego na rachunek Wykonawcy wskazany w fakturze/rachunku wystawionym przez Wykonawcę.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. W przypadku opóźnienia płatności Wykonawca może obciążyć Zamawiającego odsetkami w ustawowej wysokości.

§ 7

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w razie:
 - 1.1. **Nie przyjęcia zlecenie zgodnie z §3 umowy - w wysokości 1000 złotych.**
 - 1.2. Odstąpienia od wykonania poszczególnego operatu szacunkowego przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - w wysokości 100% wynagrodzenia brutto za operat. Niniejsza kara jest niezależna od odszkodowania wynikającego z pkt 1.7.

1.3. Opóźnienia w wykonaniu poszczególnego operatu - w wysokości 2 % wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki od wynagrodzenia umownego brutto za operat, nie więcej jednak niż 100% jego ceny brutto.

1.4. Opóźnienia w usunięciu wad w wysokości 3 % za każdy dzień zwłoki wynagrodzenia umownego brutto za operat, licząc od następnego dnia po upływie terminu określonego przez Zamawiającego do usunięcia wad, nie więcej jednak niż 100% jego ceny brutto.

1.5. Złożenia ponownie wadliwego operatu nie uwzględniającego uwag zawartych w negatywnym protokole w wysokości 3 % od wynagrodzenia brutto za operat pierwotny za każdy dzień od dnia określonego na wykonanie operatu w umowie częściowej do dnia złożenia operatu nie uwzględniającego uwag, nie więcej jednak niż 100% jego ceny brutto.

1.6. Rozwiązania „zlecenia częściowego” (obejmującej wyznaczony przez Zamawiającego, w wezwaniu do złożenia oferty częściowej cykl realizacji zamówienia) z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 30 % wartości brutto tego zlecenia, która nie została zrealizowana.

- po wystawieniu noty obciążeniowej przez Zamawiającego płatnej w terminie 14 dni.

1.7. Niezależnie od kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.

1.8. za każdy stwierdzony przez Zamawiającego lub jego przedstawicieli przypadek naruszenia obowiązku wynikającego z § 12 ust. 1 umowy, osoba niezatrudniona na podstawie umowy o pracę będzie musiała opuścić miejsce świadczenia usługi, a Wykonawca zapłaci Zamawiającemu tytułem kary umownej 1 000,00 PLN za każdy taki przypadek. Fakt przebywania takiej osoby w miejscu świadczenia usług musi zostać potwierdzony pisemną notatką sporządzoną przez przedstawicieli (personel) Zamawiającego. Notatka nie musi być podpisana przez Wykonawcę lub jego przedstawicieli;

1.9. za nieprzedłożenie dokumentu, o którym mowa w § 13 ust. 2 i 4 umowy, w wysokości 100,00 złotych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki od dnia upływu terminu wyznaczonego na jego złożenie;

1.10. za nieterminowe przedkładanie dokumentów, o których mowa w § 13 ust. 3 umowy, w wysokości 100,00 złotych za rozpoczęty dzień zwłoki od dnia upływu terminu wyznaczonego na ich złożenie.

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY

- 1.** Zamawiający może rozwiązać umowę ramową z winy Wykonawcy, w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia w razie nieprzyjęcia zlecenia, o którym mowa w §3 umowy.
- 2.** Rozwiązania umowy z przyczyn opisanych w § 8 ust. 1 umowy skutkować będzie wykluczeniem Wykonawcy z kolejnych postępowań o udzielenie zamówień publicznych na podstawie art. 24 ust 5 pkt. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 9

ZACHOWANIE POUFNOŚCI

Strony niniejszej umowy zobowiązują się w czasie jej trwania oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu do zachowania poufności, co do informacji, o których dowiedziały się w związku z wykonywaniem niniejszej umowy oraz informacji technicznych, technologicznych, ekonomicznych, finansowych, handlowych

prawnych i organizacyjnych dotyczących drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej. Informacje te stanowią informacje poufne. Klauzulą poufności nie są objęte informacje uzyskane w trakcie toczącego się postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz informacje mogące stanowić podstawę do wystawienia referencji dla Wykonawcy. Informacje poufne mogą być ujawnione na żądanie sądu, prokuratury, policji, organów administracji państwowej w związku z ich uprawnieniami ustawowymi.

§ 10

INNE OBOWIĄZKI STRON

1. Wykonawca zobowiązuje się, w okresie trwania umowy, do ubezpieczania odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, na co niezwłocznie, bez wezwania dostarczać będzie dokument potwierdzający wznowienie polisy. Zakres ubezpieczenia i odpowiedzialność ubezpieczającego nie mogą być gorsze niż w polisie OC dołączonej do oferty Wykonawcy.
2. W czasie trwania umowy Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Zamawiającego o:
 - a) zmianie nazwy lub siedziby,
 - b) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
 - c) ogłoszeniu o upadłości Wykonawcy,
 - d) złożeniu wniosku o ogłoszeniu upadłości Wykonawcy,
 - e) złożeniu przez Wykonawcę wniosku o otwarcie postępowania naprawczego,
 - f) ogłoszeniu likwidacji przedsiębiorstwa Wykonawcy.
3. Zawiadomienie wymienione w ust. 2 powinno nastąpić w terminie 7 dni od wystąpienia okoliczności stanowiących podstawę zawiadomienia.
4. W uzasadnionych przypadkach Wykonawca zobowiązany jest do uczestniczenia we wszelkiego rodzaju postępowaniach sądowych lub administracyjnych prowadzonych w związku z wykonaną wyceną.

§ 11

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Wykonawca będzie odpowiedzialny za całość szkód poniesionych przez Zamawiającego z powodu zawionego niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę.
2. W przypadku powzięcia wątpliwości przez Zamawiającego co do prawidłowości wykonania operatu, Zamawiający może skierować operat do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.
3. W przypadku stwierdzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, że wycena została wykonana w sposób wadliwy koszty sprawdzenia ponosi Wykonawca.
4. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę w terminie 14 dni od daty wydania negatywnego orzeczenia dla Wykonawcy przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej.
5. W przypadku błędnego wykonania operatu w wyniku czego Zamawiający poniesie szkodę Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości całej wartości doznanej szkody.

§ 12

ZATRUDNIENIE

1. Jeżeli wykonawca lub podwykonawca nie wykonują samodzielnie przedmiotu zamówienia to Zamawiający, na podstawie art. 29 ust. 3a ustawy Pzp, wymaga zatrudnienia przez

wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wszelkie czynności związane z realizacją zamówienia wchodzące w tzw. koszty bezpośrednie na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. 2018, poz. 917 ze zm.). Wymóg ten dotyczy osób, które wykonują czynności bezpośrednio związane z wykonywaniem usług świadczonych dla Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie i Sekcji Zamiejscowych.

2. Wykonawca w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy dostarczy Zamawiającemu wykaz pracowników fizycznych, o których mowa w ust. 1.
3. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 dni, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę/Podwykonawcę z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa powyżej. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania od pracowników zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych i dostarczenie ich kopii wraz z umowami.
4. W przypadku konieczności zmiany - w okresie trwania umowy - osób, o których mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązany jest do przekazania kopii umów o pracę zawartych z tymi osobami. Obowiązek ten Wykonawca zrealizuje w ciągu 7 dni od dokonania przedmiotowej zmiany.
5. Niewypełnienie przez Wykonawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 1-4, będzie skutkowało naliczeniem kar umownych w wysokości określonej w § 7 ust. 1.8 do 1.10 umowy, a także zawiadomieniem Państwowej Inspekcji Pracy o podejrzeniu zastąpienia umowy o pracę z osobami wykonującymi pracę na warunkach określonych w art. 22 §1 ustawy Kodeks Pracy, umową cywilnoprawną.
6. Zamawiający jest uprawniony do kontroli spełnienia przez Wykonawcę wymagań dotyczących zatrudnienia osób, o których mowa w ust. 1.

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, 3 dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJACY

WYKONAWCA