

UMOWA Nr /2026

zawarta w dniu**2026 r.** w Karczewie pomiędzy:

Gminą Karczew z siedzibą w Karczewie przy ul. Warszawskiej 28 (05-480 Karczew), NIP 532-19-62-030, REGON 013269226, zwaną dalej **Zamawiającym**, którą reprezentuje:

Pan mgr Michał Rudzki – Burmistrz Karczewa,

przy kontrasygnacie Pana Piotra Rosika – Skarbnika Gminy Karczew,

której zadania wykonuje Urząd Miejski w Karczewie, jako jednostka gminna w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług,

a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą

z siedzibą w

NIP, REGON, Nr uprawnień, zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

Z uwagi na wartość zamówienia poniżej 170.000,00 zł, umowę zawarto z wyłączeniem obowiązku stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024r., poz. 1320 w późn. zm.).

§ 1

1. W wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie zapytania ofertowego, Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie 28 operatów szacunkowych dla nieruchomości położonych na terenie Gminy Karczew, na potrzeby postępowań administracyjnych dot. naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości w roku 2026.
2. Zakres usług objętych przedmiotem zamówienia obejmuje prace wyszczególnione w poniższej tabeli:

Miejscowość	Liczba decyzji	Liczba działek przed podziałem	Liczba działek po podziale
Karczew	7	14	92
Wygoda	2	2	6
Całowanie	3	3	9
Otwock Wielki	7	17	45
Glinki	1	1	11
Łukówiec	5	5	19
Brzezinka	1	2	2
Otwock Mały	1	2	4
Janów	1	2	4
Razem:	28	48	192

3. Wykonawca zapewnia, że wycena będzie dokonywana i sporządzana przez Rzecznawcę Majątkowego z uprawnieniami zawodowymi.

4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac będących przedmiotem umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, w szczególności zgodnie z:
 - a) ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1881 z późn. zm.);
 - b) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
 - c) standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
5. W ramach realizacji umowy, a w razie zaistnienia potrzeby Wykonawca zobowiązany jest do reprezentowania Zamawiającego przed podmiotami trzecimi tj. organami wyższych instancji, typu: Samorządowe Kolegium Odwoławcze, sądy itp.
6. Dokumentację w formie operatów szacunkowych należy sporządzić w formie papierowej, w 2 egzemplarzach oraz elektronicznej (plik pdf) do każdej decyzji podziałowej. W wyjątkowych uzasadnionych przypadkach Zamawiający zastrzega sobie możliwość żądania większej liczby egzemplarzy w wersji papierowej. Wersja elektroniczna musi być tożsama z wersją papierową. Termin uważa się za dochowany, jeżeli przedmiot zlecenia zostanie dostarczony do siedziby Zamawiającego w sposób określony w § 4 ust. 2 pkt 1.
7. Operaty szacunkowe powinny zawierać wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy ich sporządzaniu, a w szczególności mapę z lokalizacją wycenianej nieruchomości, wypis z rejestru gruntów, protokół z badania KW. Zamawiający wymaga zamieszczenia w operacie dokumentacji zdjęciowej.
8. W sprawach objętych zamówieniem Wykonawca zobowiązuje się na wezwanie Zamawiającego do potwierdzenia aktualności sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych.
9. Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania informacji niezbędnych do sporządzenia operatów szacunkowych we własnym zakresie (np. ustalenia symbolu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokonania oględzin nieruchomości itp.).
10. Strony zobowiązane są każda w swoim zakresie, do współdziałania przy wykonywaniu niniejszej umowy.
11. W ramach realizacji przedmiotu niniejszej umowy Zamawiający powierzy Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych, na warunkach szczegółowo opisanych w Umowie powierzenia danych osobowych.
12. Zamawiający dopuszcza zlecanie części prac podwykonawcom, wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, za pisemną zgodą Zamawiającego.

§ 2

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje **od daty jej zawarcia do dnia 15 czerwca 2026 r.**

§ 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wykonanie pracy wynagrodzenie w wysokości **zł netto** (słownie:) + VAT - **zł** (słownie:), **co daje łącznie kwotę zł brutto** (słownie:).
2. Należność płatna będzie w ciągu 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na wskazany przez Wykonawcę w złożonej ofercie rachunek bankowy o numerze:
3. Fakturę VAT należy wystawić według następującego wzoru:
Nabywca: Gmina Karczew, 05-480 Karczew, ul. Warszawska 28, NIP 532-19-62-030
Odbiorca: Urząd Miejski w Karczewie, ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew.
 - 1) Do dnia powstania po stronie Wykonawcy ustawowego obowiązku wystawiania faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), Wykonawca wystawia faktury w dotychczasowej formie (papierowej lub elektronicznej), zgodnie z przepisami obowiązującymi go na dzień ich wystawienia.
 - 2) Wykonawca jest zobowiązany do wystawiania faktur z uwzględnieniem następujących danych:

Nabywca: Gmina Karczew
ul. Warszawska 28
05-480 Karczew
NIP: 532-19-62-030

Odbiorca: Urząd Miejski w Karczewie
ul. Warszawska 28
05-480 Karczew

- 3) Faktury mogą być dostarczane w wersji papierowej na adres: 05-480 Karczew, ul. Warszawska 28 lub elektronicznie na adres e-mail: um@karczew.pl
- 4) Do dnia rozpoczęcia przez Wykonawcę wystawiania faktur za pośrednictwem KSeF termin płatności biegnie od dnia doręczenia Zamawiającemu faktury w dotychczasowej formie.
4. Warunki fakturowania po wejściu w życie obowiązku wystawiania faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) przez wykonawcę.
 - 1) Wykonawca zobowiązuje się do wystawiania faktur dokumentujących dostawy towarów i usług będących przedmiotem niniejszej umowy wyłącznie w formie faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz przepisami wykonawczymi.
 - 2) Wykonawca jest zobowiązany do wystawiania faktur z uwzględnieniem następujących danych:

Nabywca: Gmina Karczew
ul. Warszawska 28
05-480 Karczew
NIP: 532-19-62-030
Odbiorca: Urząd Miejski w Karczewie
ul. Warszawska 28
05-480 Karczew
IDWew: 5321962030-00014
 - 3) Wykonawca zobowiązany jest do zamieszczenia w strukturze danych Podmiotu 3 (Odbiorcy) prawidłowego identyfikatora wewnętrznego IDWew.
 - 4) Brak wskazania prawidłowych danych Odbiorcy (Podmiot 3) albo wymaganego identyfikatora IDWew będzie skutkować uznaniem faktury za wystawioną nieprawidłowo i wstrzymaniem jej płatności do czasu dokonania korekty.
 - 5) Wszystkie korekty faktur (faktury korygujące) Wykonawca wystawia wyłącznie w systemie KSeF, w formacie XML zgodnym z aktualnym wzorem struktury FA(3).
5. Za datę wpływu faktury w rozumieniu niniejszej umowy oraz za początek biegu terminu płatności uznaje się datę zarejestrowania faktury w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
6. Wykonawca oświadcza, że wskazany każdorazowo na fakturze VAT rachunek bankowy będzie rachunkiem rozliczeniowym służącym wyłącznie do celów rozliczeń z tytułu prowadzonej przez niego działalności pod rygorem nie zapłacenia faktury. W przypadku wskazania przez Wykonawcę na fakturze VAT innego rachunku bankowego niż rachunek, o którym mowa powyżej, zapłata za świadczenie usługi może nastąpić wyłącznie na rachunek wskazany w wykazie podmiotów, o którym mowa w art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a z odrębnych przepisów wynika obowiązek zapłaty za pośrednictwem rachunku płatniczego.
7. Zmiana konta bankowego Wykonawcy będzie wymagała aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Fakturę za sporządzoną usługę Wykonawca przedłoży nie później niż w terminie 14 dni po otrzymaniu od Zamawiającego informacji (mailowej bądź pisemnej) o prawidłowym wykonaniu zlecenia.

9. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. - Dz. U. z 2020 r., poz. 1666 z późn. zm.) Zamawiający realizuje obowiązek odbierania od Wykonawcy ustrukturyzowanych faktur elektronicznych przesyłanych za pośrednictwem platformy, o której mowa w tej ustawie.
10. W sytuacji wprowadzenia zmian przepisów w przedmiocie obowiązku stosowania ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, zawarty zostanie stosowny w tym zakresie aneks do umowy.
11. Zamawiający oświadcza, że poprzez jednostki organizacyjne Gminy Karczew objęte centralizacją podatku VAT, od dnia 1 września 2018 r., dokonuje płatności faktur VAT za nabyte towary lub usługi poprzez mechanizm podzielonej płatności tzw. – split payment, co Wykonawca przyjmuje do wiadomości i w pełni akceptuje.
12. W przypadku, gdy Wykonawca przekaże (wyśle elektronicznie) Zamawiającemu e-fakturę, o której mowa w ust. 7, nie może jej także wysłać w formie tradycyjnej. Zamawiający dopuszcza i wymaga wyłącznie jednej formy faktury.

§ 4

1. Podstawą do wystawienia faktury lub rachunku za wykonanie zlecenia będzie uzyskanie informacji (mailowej bądź pisemnej) o prawidłowym wykonaniu zlecenia tj. sporządzeniu operatów szacunkowych i braku konieczności dokonywania poprawek – braku uwag ze strony Zamawiającego.
2. Zrealizowanie zlecenia przez Wykonawcę oraz sprawdzenie przez Zamawiającego zgodności pracy ze zleceniem, a także prawidłowości sporządzenia operatów odbywać się będzie w następujący sposób:
 - 1) Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć do siedziby Zamawiającego przedmiot zamówienia w terminie określonym w § 2. Sposób doręczenia może nastąpić poprzez:
 - a) złożenie operatów wraz z pisemną informacją o wykonaniu zamówienia i podaniem jego numeru w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miejskiego w Karczewie w godzinach pracy Urzędu,
 - b) wysyłkę operatów wraz z ww. pisemną informacją drogą listowną – przy czym o wykonaniu pracy w terminie decyduje data stempla pocztowego, równoznaczna z datą wysyłki operatów.
 - 2) Zamawiający zobowiązuje się do sprawdzenia poprawności sporządzenia dokumentacji w terminie 14 dni od daty otrzymania operatów. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów Wykonawca zostanie o nich poinformowany pisemnie (e-mailem lub faksem) i dokona ich korekty w ciągu kolejnych 14 dni.
 - 3) Zamawiający każdorazowo informuje Wykonawcę o możliwości wystawienia rachunku za wykonanie zlecenia niezwłocznie:
 - a) po sprawdzeniu dokumentacji i potwierdzeniu prawidłowości jej wykonania,
 - b) w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów – po dokonaniu przez Wykonawcę stosownych poprawek i zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zgłaszania konieczności dokonania korekt w poszczególnych operatach przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 5

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji za wady na okres **24 miesięcy** licząc od daty odbioru poszczególnych operatów szacunkowych.
2. Wszelkie wady i usterki powstałe w okresie gwarancji z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, będą usunięte przez niego nieodpłatnie.
3. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad i usterek w terminie 14 dni licząc od daty pisemnego (listownie, faksem lub e-mailem) powiadomienia przez Zamawiającego.

4. Wykonawca odpowiada za wady w wykonywaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji.
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.

§ 6

1. WYKONAWCA zobowiązuje się zapłacić ZAMAWIAJĄCEMU następujące kary umowne:
 - a) za odstąpienie od umowy wskutek okoliczności, za które odpowiada WYKONAWCA – w wysokości 15% wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust. 1 umowy;
 - b) za zwłokę w wykonywaniu prac będących przedmiotem zlecenia – w wysokości 2% wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki;
 - c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych po odbiorze prac lub w okresie gwarancji – w wysokości 2% wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od dnia wyznaczonego przez ZAMAWIAJĄCEGO na usunięcie wad.
2. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego zgodnie z art. 471. Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2025 r., poz. 1071 z późn. zm.)

§ 7

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy, stwierdzonego protokołem sporządzonym przy udziale Zamawiającego.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy również w przypadku, gdy:
 - a) Wykonawca w terminie 7 dni nie przystąpi do realizacji zleceń bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - b) w razie niewykonania przez Wykonawcę zamówienia w terminie określonym § 2 umowy bez uzasadnionej przyczyny;
 - c) w razie niedokonania przez Wykonawcę korekt zgłoszonych błędów w terminie określonym w § 4 ust. 2 pkt 2 umowy, bez uzasadnionej przyczyny;
 - d) Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób istotnie odbiegający od ustalonych zawodowych standardów rzeczoznawców majątkowych;
 - e) wobec Wykonawcy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub likwidacji.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli:
 - a) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury lub rachunku mimo dodatkowego wezwania w terminie 1 miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktury lub rachunku określonej w niniejszej umowie,
 - b) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny dostarczania niezbędnych informacji i dokumentów będących w jego posiadaniu, a niezbędnych do wyceny nieruchomości.
5. W wypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
 - a) w terminie 10 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół przeprowadzonych czynności według stanu na dzień odstąpienia,
 - b) w terminie 10 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca zwróci Zamawiającemu wszelkie przekazane mu dokumenty.

§ 8

1. Zakazuje się dokonywania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, za wyjątkiem następujących przypadków:
 - a) wystąpienia „siły wyższej”, oznaczającej wydarzenie zewnętrzne, nieprzewidywalne, niemożliwe do zapobieżenia i poza kontrolą Stron umowy, występujące po podpisaniu umowy, a powodujące niemożliwość wywiązania się z umowy w jej obecnym brzmieniu,
 - b) zmiany w danych Wykonawcy lub Zamawiającego, wynikających z dokumentów rejestrowych,
 - c) zmiany obowiązujących przepisów prawnych, jeżeli w wyniku tych zmian konieczne będzie dostosowanie treści umowy do aktualnego stanu prawnego,
 - d) zmiany terminu wykonania zleceń, terminu zakończenia umowy oraz terminu na dokonanie poprawek tylko w uzasadnionych przypadkach, na podstawie obiektywnych przesłanek zaakceptowanych przez Zamawiającego i za zgodą Zamawiającego (np. w przypadku: opóźnienia w realizacji zlecenia z uwagi na utrudniony dostęp do wycenianej nieruchomości, choroby bądź innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych itp.).
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

1. Dokumentacja wykonana w związku z realizacją niniejszej umowy jest utworem w rozumieniu przepisów ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych i w związku z tym jest chroniona prawem autorskim.
2. Z chwilą przekazania dokumentów, Wykonawca przenosi w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy na Zamawiającego majątkowe prawa autorskie do opracowań będących przedmiotem umowy oraz własność egzemplarzy, na których te opracowania zostały przekazane zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu podpisania niniejszej Umowy, w szczególności polach wymienionych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych ze zmianami oraz określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.
3. Cel i pola eksploatacji:
 - 1) zwielokrotnianie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, kserograficzną, zapisu magnetycznego, techniką cyfrową,
 - 2) wprowadzanie do pamięci komputera, przesyłanie przy pomocy sieci multimedialnej, komputerowej i teleinformatycznej, w tym Internetu,
 - 3) publiczne udostępnianie w formie ogólnodostępnych wystaw i ekspozycji,
 - 4) wykorzystanie opracowań do publikacji w celach promocji inwestycji,
 - 5) wykorzystywanie opracowań w celu uzyskania wszelkich dostępnych form pomocy finansowej dla realizacji zadania,
 - 6) wykorzystanie przy prowadzeniu wszelkich postępowań związanych z realizacją zadania przez Zamawiającego, dla którego została opracowana dokumentacja na podstawie niniejszej umowy,
4. W chwili przekazania dokumentów Wykonawca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia, iż prawa do dokumentacji projektowej istnieją, i że zostały przez niego nabyte, w zakresie, w jakim są przenoszone na Zamawiającego na mocy niniejszej umowy oraz, że przekazywany utwór jest wolny od wad prawnych i nie narusza jakichkolwiek praw osób trzecich (prawo autorskie, prawa własności przemysłowej). W przypadku naruszenia jakichkolwiek praw osób trzecich, Wykonawca zobowiązany jest do zaspokojenia wszelkich roszczeń z tego tytułu wysuwanych przez te osoby i w tym zakresie zwalnia Zamawiającego od jakiejkolwiek odpowiedzialności z tego tytułu.
5. W ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy Wykonawca przenosi na Zamawiającego prawo zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego.
6. Nabycie autorskich praw majątkowych, o których mowa powyżej nie jest ograniczone czasowo lub terytorialnie i następuje bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń stron w tym zakresie.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Spory między stronami mogące wyniknąć z realizacji umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 11

Umowę niniejszą sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....