



Projekt Umowy



Wykonanie operatu szacunkowego

Umowa nr PAŻP/17 -/AMHZ

(„Umowa”)

zawarta w Warszawie w dniu pomiędzy :

Polską Agencją Żeglugi Powietrznej,

będącą państwową osobą prawną utworzoną na mocy ustawy z dnia 08.12.2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz.1641) z siedzibą w Warszawie 02-147, ul. Wieżowa 8, REGON 140886771, będącą podatnikiem VAT o numerze NIP 522-283-83-21, uprawnioną do wystawiania i otrzymywania faktur, reprezentowaną przez:

..... –

umocowanym do zawarcia przedmiotowej Umowy na podstawie pełnomocnictwa nr, udzielonego przez Prezesa Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej dnia roku,

zwaną dalej „Zamawiającym” lub „Stroną”

a

....., z siedzibą w,, REGON nr:, będącą podatnikiem VAT o numerze NIP:, uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur,

zwaną dalej „Wykonawcą” lub „Stroną”.

Umowa zawarta została z Wykonawcą, bez zastosowania ustawy Prawo zamówień publicznych (t.j. DZ. U. z 2015 r., poz. 2164 ze zmianami), zwanej dalej „ustawa Pzp”, na podstawie art. 4 pkt. 8 ustawy Pzp.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest sporządzenie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego operatu szacunkowego, zwanego dalej „Operatem”, dla wyceny nieruchomości o powierzchni 4 200 m² zlokalizowanej w Warszawie u zbiegu ulic Smyczkowej 2 i Puławskiej 246, stanowiącej część dz. ew. nr 9 z obrębu 1-04-12 w m.st. Warszawa, dzielnica Mokotów, o powierzchni 12 588 m², obejmującej określenie wartości rynkowej nieruchomości, jak też wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego.
2. Zamawiający posiada do nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powyżej, prawo użytkowania wieczystego, które zostało uregulowane w KW WA2W/00205188/09 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa.



3. Nieruchomość stanowiąca Przedmiot Umowy jest wydierżawiana firmie BISPOL BOM Sp. z o.o. w celu prowadzenia pasażu handlowego, noszącego obecnie nazwę „Bazar Lotników”.
4. Przedmiot Umowy nie będzie obejmował naniesień na nieruchomości w postaci chodników, parkingu, pawilonów handlowo- gastronomicznych, które po zakończeniu umowy dzierżawy mają zostać usunięte.
5. Szkic sytuacyjny nieruchomości objętej Przedmiotem Umowy stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.

§ 2

TERMIN REALIZACJI UMOWY

1. Strony ustalają, iż Operat zostanie wykonany przez Wykonawcę w terminie do (.....) dni¹ od daty podpisania Umowy przez obie Strony.

§ 3

WARUNKI REALIZACJI UMOWY

1. W celu prawidłowej realizacji Przedmiotu Umowy, Wykonawca przed przystąpieniem do jego realizacji, zobowiązany jest do kontaktu z przedstawicielem Zamawiającego, wskazanym w § 8 ust. 2 pkt. 2.1. Umowy.
2. Zgodnie z dyspozycją wynikającą z § 55 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz.2109, ze zmianami) Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia w Operacie informacji niezbędnych przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, w tym wskazania podstaw prawnych i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.
3. Operat powinien być sporządzony przez Wykonawcę zgodnie z zasadami określonymi w art.175 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147).
4. Wykonawca zobowiązany jest do włączenia do Operatu analizy rynku dotyczącej nieruchomości podobnych do wycenianej.
5. Wszystkie strony Operatu, w tym Załączniki, muszą być spięte i kolejno ponumerowane.
6. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu Operat w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach w formie papierowej na adres: *Polska Agencja Żeglugi Powietrznej, Zespół Handlowy,, ul. Wieżowa 8, 02-147 Warszawa.*
7. Zamawiający, w terminie nie dłuższym niż trzy (3) dni robocze od daty otrzymania od Wykonawcy Operatu, ustosunkuje się do niego, a następnie:
 - 7.1. w przypadku, gdy Zamawiający nie będzie miał żadnych uwag do Operatu – Zamawiający podpisze Protokół Odbioru Operatu, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron; skan podpisanego przez Zamawiającego Protokołu Odbioru Operatu zostanie wysłany do Wykonawcy e-mailem na adres:, a oryginał- pocztą na adres:,
 - 7.2. w przypadku, gdy Zamawiający będzie miał uwagi do Operatu – Zamawiający zgłosi uwagi e-mailem na adres:; Wykonawca zobowiązany będzie do przesłania Zamawiającemu potwierdzenia przeczytania wiadomości.

¹ Kryterium oceny ofert



8. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego uwag do Operatu, w sposób i na warunkach określonych w ust. 7 pkt.7.2 powyżej, Wykonawca zobowiązuje się ustosunkować do zgłoszonych uwag (uwzględnić je i poprawić Operat na własny koszt, bądź złożyć wyjaśnienia) w terminie nie dłuższym niż dwa (2) dni robocze od daty ich otrzymania.
9. Jeżeli Wykonawca złoży wyjaśnienia, Zamawiający w terminie nie dłuższym niż dwa (2) dni robocze ustosunkuje się do nich (akceptując je, bądź je odrzucając).
10. W przypadku, gdy Wykonawca poprawi Operat lub Zamawiający przyjmie wyjaśnienia Wykonawcy, Zamawiający podpisze Protokół Odbioru Operatu, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron; skan podpisanego przez Zamawiającego Protokołu Odbioru Operatu zostanie wysłany do Wykonawcy e-mailem na adres:, a oryginał- pocztą na adres:
11. W przypadku odrzucenia wyjaśnień Wykonawcy, o których mowa w ust.9 powyżej, Zamawiający będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy w trybie natychmiastowym, tj. z dniem pisemnego powiadomienia Wykonawcy o odstąpieniu, a Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu Zamawiającemu wszelkich kosztów, które Zamawiający poniósł w związku z realizacją Umowy oraz zapłaci Zamawiającemu karę umowną, o której mowa w § 5 ust. 3 Umowy.
12. Podpisany przez Zamawiającego Protokół Odbioru Operatu, o którym mowa w ust.7 pkt.7.1. i ust.10 niniejszego paragrafu, stanowić będzie dla Wykonawcy podstawę do wystawienia faktury na kwotę określoną w § 4 ust.1 Umowy.
13. Wykonany przez Wykonawcę Operat zostanie załączony przez Zamawiającego do wniosku składanego do Ministra Infrastruktury i Budownictwa w powołaniu na art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz.1641) oraz art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym o zgodę na dysponowanie mieniem poprzez przedłużenie umowy dzierżawy z firmą BISPOL BOM Sp. z o.o..
14. W przypadku zgłoszenia przez MliB uwag do Operatu (uchybień formalnych), Zamawiający prześle te uwagi do Wykonawcy (e-mailem na adres:; Wykonawca zobowiązany będzie do przesłania Zamawiającemu potwierdzenia przeczytania wiadomości), a Wykonawca zobowiązany będzie do dokonania korekty Operatu lub złożenia wyjaśnień (w przypadku nie podzielania uwag MliB) w terminie trzech (3) dni roboczych.
15. W przypadku zgłoszenia przez MliB kolejnych uwag (uchybień formalnych w Operacie) lub odrzucenia wyjaśnień Wykonawcy procedura, o której mowa w poprzednim ustępie rozpoczyna się na nowo.
16. W przypadku odrzucenia przez MliB Operatu ze względu na uchybienia formalne, w tym odrzucenie przez MliB wyjaśnień Wykonawcy, Zamawiający niezwłocznie poinformuje Wykonawcę o tym fakcie e-mailem na adres: (Wykonawca zobowiązany będzie do przesłania Zamawiającemu potwierdzenia przeczytania wiadomości), a Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty Zamawiającemu kary umownej, o której mowa w § 5 ust. 4 Umowy.
17. Zamawiający zobowiązuje się do zapewnienia współpracy osób kompetentnych w zakresie niezbędnym dla realizacji Przedmiotu Umowy.
18. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 18.1. wykonania Przedmiotu Umowy z należytą starannością i profesjonalizmem, przez osoby które posiadają umiejętności, doświadczenie oraz wiedzę teoretyczną i praktyczną do wykonania Przedmiotu Umowy,



- 18.2. przyjęcia na siebie pełnej odpowiedzialności za działania i/lub zaniechania osób, którymi posługuje się przy realizacji Przedmiotu Umowy, w tym za działania i/lub zaniechania podwykonawcy/ów, jak za swoje własne działania i/lub zaniechania,
- 18.3. przedstawienia aktualnych uprawnień zawodowych potwierdzonych kopią świadectwa stwierdzającego nadanie uprawnień i licencji zawodowych.

§ 4

CENA UMOWY I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Wartość Umowy wynosi nettozł (słownie:) plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, co daje razem wartość brutto, zwaną dalej Ceną Umowy zł (słownie:).
2. Wartość netto Umowy jest ustalona, stała i nie podlega żadnym zmianom przez Strony.
3. Zamawiający nie jest zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek innych kosztów w związku z realizacją Przedmiotu Umowy.
4. Zamawiający dokona zapłaty należności za wykonanie Operatu, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
5. Terminem zapłaty faktury jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego wymaganą należnością na rzecz Wykonawcy.
6. Błędnie wystawiona faktura, powodować będzie ustalenie nowego 21-dniowego terminu płatności, licząc od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury.
7. Faktura, o której mowa w Umowie, powinna zawierać następujące dane przewidziane prawem polskim: datę wystawienia; kolejny numer składający się z jednego lub większej ilości ciągów liczbowych, po którym można ją zidentyfikować; numer identyfikacji NIP Zamawiającego i Wykonawcy; określenie wykonanej usługi; podstawę opodatkowania dla każdej stawki lub zwolnienia; zastosowaną stawkę podatku lub zwolnienia; kwotę podatku przypadającą do zapłaty; nazwę banku i numer rachunku bankowego Wykonawcy, numer Umowy.

§ 5

KARY UMOWNE

1. Jeżeli Wykonawca wykonuje Przedmiot Umowy w sposób niezgodny z Umową lub nie wykonuje Przedmiotu Umowy lub narusza zobowiązania wynikające z Umowy, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania Przedmiotu Umowy lub do zaniechania naruszeń i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin, nie dłuższy niż siedem (7) dni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zamawiającego terminu, Zamawiający może od Umowy odstąpić z zachowaniem prawa do zwrotu udokumentowanych i uzasadnionych kosztów, które poniósł w związku z realizacją Umowy.
2. Jeżeli Wykonawca odstąpi od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wówczas Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu Zamawiającemu wszelkich poniesionych przez Zamawiającego kosztów związanych z realizacją Umowy oraz do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości trzydziestu (20%) Ceny Umowy, o której mowa w § 4 ust.1 Umowy. Zapłata kary nastąpi w terminie nie dłuższym niż trzydzieści (30) dni od daty odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę.
3. Jeżeli Zamawiający odstąpi od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wówczas Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu Zamawiającemu wszelkich poniesionych przez



Zamawiającego kosztów związanych z realizacją Umowy oraz do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości trzydziestu (20%) Ceny Umowy, o której mowa w § 4 ust.1 Umowy. Zapłata kary nastąpi w terminie nie dłuższym niż trzydzieści (30) dni od daty odstąpienia od Umowy.

4. W sytuacji, o której mowa w § 3 ust. 16 Umowy – gdy MliB odrzuci Operat z przyczyn formalnych, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości trzydziestu (20%) Ceny Umowy, o której mowa w § 4 ust.1. Zapłata kary nastąpi w terminie nie dłuższym niż trzydzieści (30) dni od daty otrzymania od Zamawiającego informacji o odrzuceniu Operatu przez MliB.
5. Odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron wymaga złożenia drugiej Stronie przez Stronę odstępującą pisemnego oświadczenia, co następuje z chwilą jego doręczenia drugiej Stronie listem poleconym lub przesyłką kurierską.
6. W przypadku opóźnienia Wykonawcy w realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do terminów określonych w: § 2 ust. 1, § 3 ust. 8 i § 3 ust. 14 Umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo do żądania zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości 0,5% kwoty Ceny Umowy, o której mowa w § 4 ust.1 Umowy za każdy dzień opóźnienia.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania od Wykonawcy na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego niezależnie od naliczonych kar umownych, także w przypadku, gdy wysokość szkody przewyższa wysokość kar umownych. Zamawiający będzie miał prawo do potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy i/lub Zamawiający wystawi Wykonawcy stosowną notę obciążeniową, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 6

SIŁA WYŻSZA

1. Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia i niezależne od Stron.
2. Strona podlegająca działaniu siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu siły wyższej i przewidywanych skutkach w zakresie realizacji jej zobowiązań.
3. W przypadku, gdy siła wyższa działała nie dłużej niż 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia drugiej Strony o jej działaniu, Strony zobowiązane są do podjęcia negocjacji w celu zmiany (ustalenia nowych) terminów realizacji Umowy, lub zakresu świadczeń Wykonawcy lub Ceny Umowy (która nie może być wyższa niż Cena Umowy określona § 4 ust. 1 Umowy), z zastrzeżeniem iż Strony mogą postanowić o rozwiązaniu Umowy za porozumieniem Stron. W przypadku, gdy siła wyższa działała dłużej niż 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia drugiej Strony o jej działaniu, każda ze Stron może odstąpić od Umowy w całości lub części w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia drugiej Strony o działaniu siły wyższej, chyba że Strony wspólnie postanowią o rozwiązaniu Umowy za porozumieniem Stron.

§ 7

ROZWIĄZYWANIE SPORÓW

1. Strony Umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania na drodze polubownej wszelkich sporów pomiędzy Stronami, które wynikają z zastosowania Umowy lub jej interpretacji.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się, wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstające w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.



§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wykonawca wyraża zgodę na wykorzystanie przez Zamawiającego Operatu na ten sam cel w ciągu dwóch (2) lat od daty sporządzenia dokumentu.
2. Ze strony Zamawiającego osobami upoważnionymi do dokonywania uzgodnień w trakcie realizacji Umowy są:
 - 2.1. w sprawach merytorycznych i do podpisania Protokołu Odbioru Operatu:, tel., e-mail:
 - 2.2. w sprawach handlowych:, tel., e-mail:
3. Ze strony Wykonawcy osobą upoważnioną do dokonywania uzgodnień w trakcie realizacji Umowy jest:, e-mail:
4. Zmiana osób upoważnionych do dokonywania uzgodnień w trakcie realizacji Umowy wymaga poinformowania drugiej Strony na piśmie i nie stanowi zmiany Umowy.
5. Umowa wchodzi w życie po podpisaniu przez obie Strony.
6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowę wraz z dwoma załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, sporządzono w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron.
8. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Cywilnego.
9. Wszystkie tytuły paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
10. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:
Załącznik nr 1 – Szkic sytuacyjny nieruchomości,
Załącznik nr 2 – Protokół Odbioru Operatu.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....
data.....

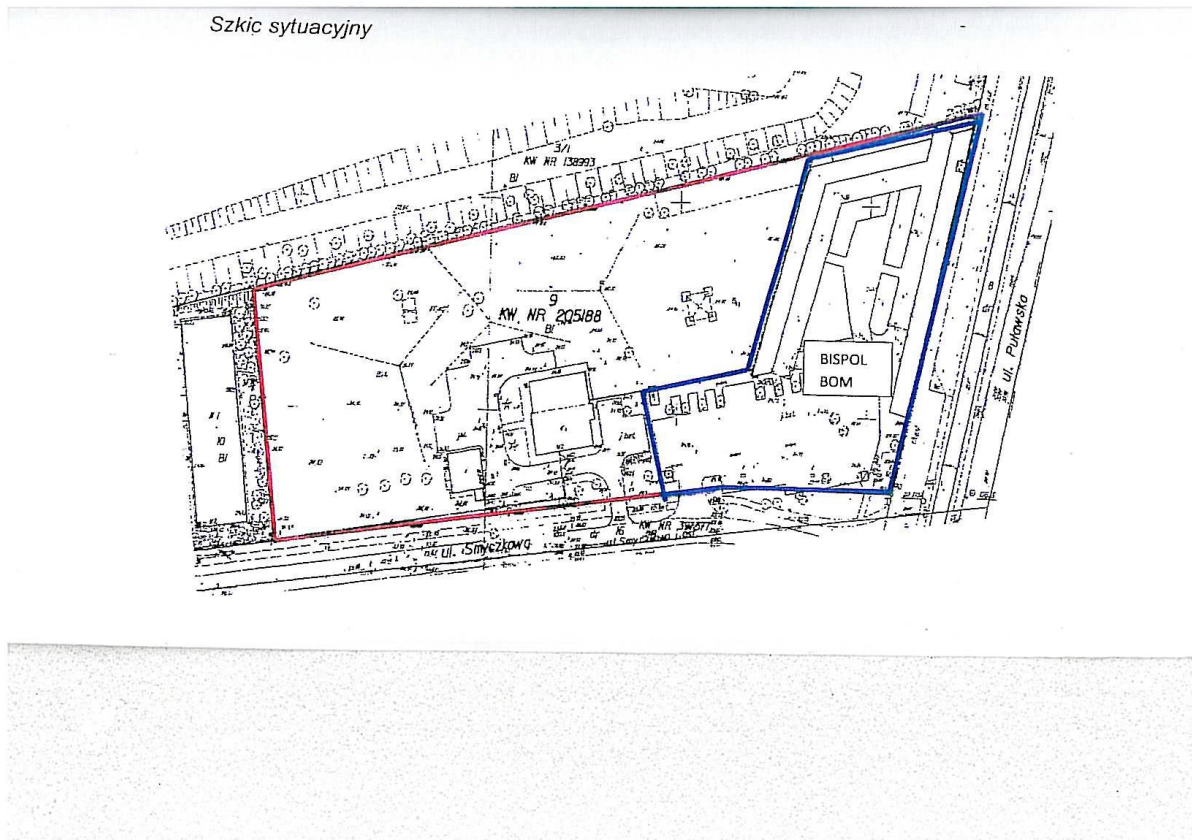
.....
data.....



Numer referencyjny zakupu AMZP-WZ-2227-319/2017

Załącznik nr 1 do Umowy PAŻP/17-/AMZH

Szkic sytuacyjny nieruchomości





Numer referencyjny zakupu AMZP-WZ-2227-319/2017

Załącznik nr 2 do Umowy PAŻP/17-/AMZH

Protokół Odbioru Operatu

Operat wykonany w ramach umowy nr PAŻP/17-...../AMZH został przekazany Zamawiającemu w dniu roku w liczbie 2 egz. .

Zamawiający potwierdza, że Operat został wykonany zgodnie z warunkami Umowy i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.

Przedstawiciel Wykonawcy

Przedstawiciel Zamawiającego

.....

.....