

UMOWA o sporządzenie operatu szacunkowego

zawarta w Krakowie, w dniu 2021 r., pomiędzy:

1) spółką Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Górnictwa Surowców Chemicznych „CHEMKOP” sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. J. Wybickiego 7, 31-261 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0000327569, NIP 6750001780 i kapitale zakładowym 2.831.150 zł, NIP 6750001780, REGON 120904600, reprezentowaną przez prezesa zarządu Łukasza Ruchałę i wiceprezesa Pawła Wilkosza, zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....
..... zwanym dalej „Wykonawcą”,

Niniejsza umowa jest w dalszej jej części zwana „Umową”.

Zamawiający i Wykonawca są także w dalszej części Umowy zwani łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1.1. Zamawiający powierza wykonanie, a Wykonawca wykona:

- 1) operat szacunkowy zawierający wycenę obniżenia wartości udziału w prawie współwłasności nieruchomości składającej się z działki nr 359/5 obr. 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w Krakowie przy ul. Józefa Wybickiego 7A, przysługującego Ośrodkowi Badawczo – Rozwojowemu Górnictwa Surowców Chemicznych „Chemkop” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz Domowi Handlowemu Nauki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako właścicielom i współwłaścicielom wydzielonych lokali znajdujących się w istniejącym na tej nieruchomości budynku, na skutek budowy nowego skrzydła budynku laboratoryjnego – biurowego, przez innego współwłaściciela nieruchomości i wydzielania w tym nowopowstałym budynku nowych lokali na rzecz osób trzecich.
- 2) operat szacunkowy zawierający wycenę obniżenia wartości nieruchomości - wydzielonego lokalu położonego w budynku w Krakowie przy ul. Józefa Wybickiego 7A, stanowiącego współwłasność Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Górnictwa Surowców Chemicznych „Chemkop” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, na skutek budowy nowego skrzydła budynku laboratoryjnego – biurowego znajdującego się w Krakowie przy ul. Józefa Wybickiego 7A, w tym w szczególności na skutek zmiany linii zabudowy, zacielenia nieruchomości, zmniejszenia liczby miejsc parkingowych i innych zmian wpływających na atrakcyjność lokalu użytkowo – biurowego.
- 3) operat szacunkowy wskazujący wartość rynkowa 1m² gruntu pod analogiczna zabudowę (rzeczywista jak i dopuszczoną odpowiednimi przepisami) jak na działce nr 359/5 obr. 44 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w Krakowie przy ul.

Józefa Wybickiego 7A, położonej w podobnej lokalizacji (pod względem atrakcyjności inwestycyjnej) w Krakowie
- zwany dalej „Przedmiotem Umowy”.

1.2. Wykonanie Umowy z pomocą osób trzecich lub powierzenie wykonania Umowy osobom trzecim wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności. Zastrzeżenie to nie dotyczy współpracowników Wykonawcy, rozumianych jako osoby fizyczne, z którymi Wykonawca pozostaje w stałej współpracy na podstawie umowy innej niż umowa o pracę.

1.3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z podanymi nin. Umową warunkami, wymogami, zakresem zadań i sposobem ich realizacji, specyfikacjami i parametrami technicznymi koniecznymi dla realizacji usług i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń.

§ 2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Wykonawca oświadcza, iż znajduje się w sytuacji finansowej i ekonomicznej pozwalającej na realizację Umowy, oraz posiada niezbędne możliwości techniczne, wiedzę, potrzebne do prawidłowej realizacji Umowy oraz zobowiązuje się wykonać Umowę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami, standardami, dochowując najwyższej staranności. Wykonawca jest zobowiązany przy wykonywaniu Umowy stosować się do wytycznych Zamawiającego zgodnych z prawem i w/w normami oraz standardami.

2.2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami współczesnej sztuki, wiedzy w tym zakresie, normami i przepisami prawnymi, w szczególności wycena sporządzona zostanie z zachowaniem wymagań prawnych określonych w:

- 1) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 2) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (w brzmieniu ustalonym obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego);
- 3) aktualnymi standardami zawodowymi oraz Krajowymi Standardami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 4) Kodeksem etyki zawodowej, uchwalonym przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 24 września 2008 r. oraz zasadami stosowania kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych uchwalonym przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 8-9 grudnia 2008 r.
- 5) zaproszeniu do składania ofert,
- 6) porozumieniu z dnia 24.01.2020 r. zawartym pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, które zostanie udostępnione Wykonawcy po podpisaniu umowy o zachowaniu poufności.

2.3. Zamawiający zobowiązuje się do dostarczenia Wykonawcy niezbędnej dokumentacji koniecznej do wykonania Przedmiotu Umowy.

2.4. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego, w rozumieniu art. 174 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

§ 3. TERMINY

3.1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy w terminie do dwóch miesięcy licząc od dnia podpisania niniejszej Umowy przez obie strony.

3.2. Wykonanie Usług objętych Zleceniem stwierdzone zostanie podpisaniem przez Strony protokołu odbioru o którym mowa w § 4.4. Umowy. Za termin wykonania Usług objętych Zleceniem uważa się datę podpisania przez obie Strony bez zastrzeżeń protokołu odbioru, o którym mowa w § 4.4 Umowy.

3.4. Zamawiający ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 1 tygodniowego okresu wypowiedzenia, liczonego od daty doręczenia oświadczenia Wykonawcy.

§ 4. POTWIERDZENIE WYKONANIA ZLECENIA

4.1. Po wykonaniu Przedmiotu Umowy Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru zrealizowanych usług. W zgłoszeniu gotowości do odbioru Wykonawca oświadcza, że usługi zostały wykonane zgodnie z Umową, w sposób kompletny i spełniający wymagania jakościowe. Zgłoszenie gotowości do odbioru może być złożone w formie elektronicznej. Wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu Przedmiot Umowy.

4.2. Odbiór Usług objętych Zleceniem odbędzie się w ciągu 5 dni od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru. Zamawiający ma prawo w tym terminie do zgłoszenia uwag do realizacji Przedmiotu Umowy.

4.3. Wykonawca wdroży uwagi, zastrzeżenia bądź sugerowane zmiany Zamawiającego w terminie 7 dni od dnia ich zgłoszenia przez Zamawiającego.

4.4. W przypadku, gdy Zamawiający nie zgłosi uwag lub Wykonawca wdroży uwagi zgodnie z ust. 4.3. powyżej, Strony podpiszą protokół odbioru Przedmiotu Zlecenia bez zastrzeżeń. Zamawiający może wyrazić zgodę na przesłanie przez Wykonawcę podpisanego protokołu w formie elektronicznej.

§ 5. WYNAGRODZENIE I ZASADY ROZLICZEŃ

5.1. Wykonawca z tytułu prawidłowej realizacji całości Przedmiotu Umowy otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł netto (słownie:) netto.

5.2. Wynagrodzenie jest wynagrodzeniem ryczałtowym i obejmuje całość prac, wszelkich kosztów i materiałów związanych z wykonaniem Umowy.

5.3. W przypadku, gdy w ramach realizacji Umowy powstanie Utwór w rozumieniu ustawy prawo autorskie, kwota o której mowa w ust. 5.1 powyżej, obejmuje także wynagrodzenie z tytułu przeniesienia praw autorskich do Utworów. W takiej sytuacji Wykonawca zobowiązany jest do wskazania na fakturze części wynagrodzenia należnej z tytułu przeniesienia praw autorskich do Utworów.

5.4. Wynagrodzenie wyrażone jest w kwocie netto i zostanie powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

5.5. Wynagrodzenie płatne będzie po podpisaniu przez Strony protokołu odbioru Przedmiotu Umowy, w terminie 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT. Do faktury należy dołączyć podpisany przez Strony protokół odbioru.

5.6. Na fakturze Wykonawca zobowiązany jest podać numer Umowy.

5.7. Zamawiający wyraża zgodę na wystawianie przez Wykonawcę faktur elektronicznych.

5.8. Płatność wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

5.9. Wykonawca oświadcza, że podany na fakturze rachunek bankowy będzie rachunkiem zawartym na dzień zlecenia przelewu w wykazie podmiotów, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r., poz. 106 t.j.) prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (Biała Lista podatników VAT).

5.10. Wykonawca wyraża zgodę, aby płatność za faktury została zrealizowana przy zastosowaniu mechanizmu podzielonej płatności.

5.11. W przypadku nieterminowej zapłaty wynagrodzenia Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

§ 6. WYPOWIEDZENIE UMOWY

6.1. Każdej ze Stron przysługuje prawo jednostronnego wypowiedzenia Umowy, ze skutkiem na chwilę złożenia oświadczenia, w przypadku:

- (a) zagrożenia niewypłacalnością drugiej Strony w tym złożenia przez tą Stronę w sądzie wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego,
- (b) gdy jakiegokolwiek złożone przez drugą Stronę oświadczenia, zapewnienia, informacje bądź powołane przez nią w Umowie fakty okażą się nieprawdziwe.

6.2. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym także w przypadku:

- (a) naruszania przez Wykonawcę istotnych postanowień Umowy, w tym w szczególności nienależytego lub nieterminowego wywiązywania się przez Wykonawcę z obowiązków wynikających z Umowy oraz pomimo uprzedniego powiadomienia Wykonawcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy, wyznaczenia 7-dniowego dodatkowego terminu do usunięcia naruszeń i bezskutecznego upływu tego terminu,
- (b) wykonywania przez Wykonawcę Umowy z pomocą osób trzecich lub powierzenia wykonania Umowy osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

6.3. Wykonawca ma prawo wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym także w przypadku opóźnienia Zamawiającego w zapłacie należnego Wykonawcy wynagrodzenia

przekraczającej 30 dni od upływu terminu płatności oraz pomimo uprzedniego powiadomienia Zamawiającego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności.

§ 7. KARY UMOWNE

7.1. Zamawiający jest uprawniony do obciążenia Wykonawcy następującymi karami umownymi:

(a) za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy w stosunku do terminu uzgodnionego w sposób przewidziany §3 – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia

(b) za opóźnienie we wdrożeniu uwag Zamawiającego w ramach procedury odbioru zgodnie z § 4.3 Umowy – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto należnego za dane Zlecenie za każdy dzień opóźnienia,

(c) za wypowiedzenie lub odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy 10% kwoty wynagrodzenia netto Wykonawcy za wykonanie wszystkich usług objętych Zleceniami przyjętymi przez Wykonawcę do dnia złożenia oświadczenia.

7.2. Łączna wysokość kar umownych przysługujących Zamawiającemu na podstawie Umowy nie może przekroczyć 20 % kwoty wynagrodzenia netto Wykonawcy.

7.3 Zamawiający jest uprawniony dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych.

§ 8. UBEZPIECZENIA

8.1. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres realizacji Umowy odpowiednie ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC).

8.2. Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego przekazać mu kopie polis potwierdzających zawarcie umów wymienionych w ust. 8.1 powyżej, wraz z potwierdzeniem opłacenia składek lub rat, w terminie 7 dni od dnia przekazania takiego żądania.

8.3. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania ważnego ubezpieczenia przez okres ważności Umowy Zamawiający ma prawo samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczeniową i potrącić jej koszt z wynagrodzenia Wykonawcy lub zażądać zwrotu uiszczonej składki od Wykonawcy.

§ 9. PRAWA AUTORSKIE

9.1. Z chwilą zakończenia wykonywania przez Wykonawcę czynności objętych Umową i zapłaty za nie wynagrodzenia, Zamawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do Przedmiotu Umowy i innych utworów które mogą stanowić utwór w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 288 ze zm.) a powstałych w wyniku realizacji czynności stanowiących Przedmiot Umowy.

9.2. Wykonawca, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe oraz prawo zezwalania na korzystanie z autorskich praw zależnych do dokumentacji powstałej w wyniku wykonania niniejszej Umowy bez żadnych ograniczeń czasowych lub terytorialnych, w tym w szczególności na następujących polach eksploatacji:

- 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania – wszelką techniką w szczególności cyfrową i drukarską, na wszelkich nośnikach informacji, oraz wprowadzania do pamięci komputera,
- 2) w zakresie rozpowszechniania dokumentacji – w formie drukowanej lub cyfrowej, w dowolnej liczbie egzemplarzy oraz udostępnianie w sieciach informatycznych,
- 3) w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony w pkt 1) i 2) – publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym: przekład, translacja, tłumaczenie, sporządzanie skrótów, kompilacji, streszczeń, konspektów, wyciągów, notatek, objaśnień, komentarzy, analiz, interpretacji, wykładni, sprostowań.

9.3. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 Umowy zawiera również wynagrodzenie należne z tytułu przeniesienia praw autorskich, które to przeniesienie nie stanowi odrębnego przedmiotu Umowy i jako takie nie podlega odrębnej wycenie. Przeniesienie praw autorskich w niniejszym zakresie jest nieodłącznym elementem wykonania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1.

9.4. Przeniesienie praw, o których mowa w ust. 1, nie jest ograniczone ani czasowo, ani terytorialnie.

§ 10. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA REALIZACJĘ UMOWY I DORĘCZENIA

10.1. Każda ze Stron powołuje swojego przedstawiciela, który będzie czuwać nad sprawną realizacją Umowy, zwanego dalej Koordynatorem.

(a) Koordynatorem ze strony Zamawiającego jest: Pani Monika Tarnowska-Szczurek

(b) Koordynatorem ze strony Wykonawcy

10.2. Koordynatorzy są umocowani do dokonywania wszelkich czynności związanych z komunikacją Stron oraz korespondencją przekazywaną pomiędzy Stronami na podstawie Umowy, a także do składania i podpisywania wszelkich określonych w Umowie oświadczeń i dokumentów. Koordynatorzy nie są upoważnieni do podpisywania aneksów do Umowy ani składania oświadczeń w przedmiocie rozwiązania Umowy lub uznania bądź zrzeczenia się roszczeń z niej wynikających, chyba że posiadają odrębne pełnomocnictwa uprawniające ich do dokonywania ww. czynności w imieniu Stron.

10.3. Każdorazowa zmiana osoby Koordynatora jest skuteczna dla drugiej Strony dopiero z chwilą jej pisemnego powiadomienia. Zmiana osoby Koordynatora nie stanowi zmiany Umowy.

10.4. Korespondencja do Zamawiającego będzie kierowana:

- (a) listownie – na adres: ul, Wybickiego 7; 31-261 Kraków,
- (b) pocztą elektroniczną (e-mail) – sekretariat@chemkop.pl

10.5. Korespondencja do Wykonawcy będzie kierowana:

- (a) listownie na adres:
- (b) pocztą elektroniczną (e-mail) –

10.6. Składane przez Strony oświadczenia i zawiadomienia powinny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności (chyba że Strony przewidziały w Umowie inną formę) i zostać doręczone za potwierdzeniem odbioru, osobiście lub na adres Strony wskazany w Umowie (chyba że uprzednio Strona pisemnie wskaże inny adres). Za dzień doręczenia korespondencji uważa się dzień odbioru korespondencji przez adresata. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego przesyłką poleconą lub kurierską z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru pisma przez Stronę lub zmiany adresu, pismo uważa się za skutecznie doręczone w dniu, w którym zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego albo złożono zlecenie jego doręczenia podmiotowi wykonującemu działalność pocztową (świadczącemu usługi kurierskie).

10.7. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń. Strona, która nie zawiadomi o zmianie adresu dla doręczeń, ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe na skutek niewykonania tego obowiązku. Do zmiany adresu do doręczeń postanowienia ust. 10.3. Umowy stosuje się odpowiednio.

§ 11. POUFNOŚĆ

11.1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem Umowy, jak również do zapewnienia bezpieczeństwa elektronicznych kanałów komunikacji między sobą. W takim samym zakresie Strony są zobowiązane zapewnić o zachowaniu tajemnicy przez swoich pracowników i osoby współpracujące z daną Stroną.

11.2. Strona oraz osoby uczestniczące w realizacji Umowy zobowiązani są do zachowania w tajemnicy informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa drugiej Strony, wykorzystywania ich wyłącznie w celu związanym z realizacją Umowy. Ich udostępnienie osobom trzecim wymaga zgody drugiej Strony.

11.3. Strona zobowiązuje się do korzystania ze wszelkich informacji uzyskanych w związku z realizacją umowy wyłącznie w celu należytego wykonania obowiązków z niej wynikających. Dopuszcza się możliwość ujawnienia przedmiotowych informacji w przypadku gdy:

- a) informacje są lub staną się powszechnie znane bez winy tej Strony,
- b) druga Strona wydała uprzednią pisemną zgodę na ujawnienie, przy czym zgody takiej nie można bez ważnej przyczyny odmówić ani opóźnić,

c) obowiązek ich ujawnienia wynika ze stosowanych przepisów prawa, bądź decyzji organów, które wiążą daną Stronę.

§ 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

12.1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

12.2. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne bądź nieskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, a nieważne bądź nieskuteczne postanowienie zostanie zastąpione ważnym i skutecznym postanowieniem o skutku ekonomicznym i prawnym możliwie najbardziej zbliżonym do skutku zamierzonego przez Strony w zastępowanym postanowieniu.

12.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

12.4. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej Umowy – jeżeli nie zostaną rozwiązane na drodze polubownej – Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Zleceniodawcy.

12.5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

12.6. Integralną część Umowy stanowią następujące Załączniki:

Załącznik Nr 1 KRS Zamawiającego

Załącznik Nr 2 KRS/CEiDG Wykonawcy

Załącznik Nr 3 Szczegółowy opis przedmiotu Umowy

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

WU