

**U M O W A** Nr ..... /projekt/ dla Części 1, 2, 3, 4, 15, 16, 17, 18, 19

W dniu ..... 2026 r. w Zamościu, pomiędzy:

**Miastem Zamość** mającym siedzibę w Zamościu ul. Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość, NIP: 922-269-74-72, reprezentowanym przez:

.....  
zwanym dalej „Zamawiającym”,

a .....  
zwanym dalej „Wykonawcą”,

stosownie do dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty złożonej przez Wykonawcę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez negocjacji, prowadzonym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.) pn. „*Opracowanie operatów szacunkowych określających wartości nieruchomości położonych na terenie miasta Zamościa*” - część ..... została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na wykonaniu .....  
dalej: „przedmiot umowy”.

**§ 2**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie ze specyfikacją warunków zamówienia oraz złożoną ofertą, w sposób odpowiadający wymogom prawnym i technicznym, mającym zastosowanie przy tego rodzaju przedmiocie umowy, w szczególności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) oraz ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, łącznie z dokonaniem oględzin szacowanych nieruchomości i ustaleniem ich stanu faktycznego. Z dokonanych oględzin i ustalenia stanu faktycznego Wykonawca sporządzi dokumentację fotograficzną.
2. Wykonawca, w ramach wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia, do sporządzenia nowego operatu szacunkowego, w przypadku stwierdzenia, iż wartość nieruchomości przedstawiona w operacie szacunkowym uległa zmianie przed upływem 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).
3. Wykonawca, w ramach wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia, do umieszczenia stosownej klauzuli w operacie szacunkowym, potwierdzającej jego aktualność oraz dołączenia do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego

sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w przypadku stwierdzenia, że po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia wartości w nim przedstawione nie uległy zmianie (art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

4. Wykonawca zobowiązany jest do składania, na każde wezwanie Zamawiającego, pisemnych wyjaśnień dotyczących przedmiotu umowy, w terminie do 7 dni od daty doręczenia żądania Wykonawcy.
5. Wykonawca oraz Zamawiający zobowiązują się do współdziałania przy wykonywaniu niniejszej umowy, w celu należytej realizacji zamówienia publicznego.

### § 3

1. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu umowy własnych materiałów i sprzętu oraz we własnym zakresie zgromadzi wszelką dokumentację niezbędną do wykonania przedmiotu umowy. Do Wykonawcy należy decyzja o czasie i miejscu wykonania przedmiotu umowy.
2. Przedmiot umowy Wykonawca przekaże Zamawiającemu w wersji papierowej w jednym egzemplarzu w siedzibie Zamawiającego oraz w wersji elektronicznej.
3. Wykonawca zobowiązuje się załączyć do operatu szacunkowego istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu, w szczególności: odpisy lub protokoły z badania księgi wieczystej, albo inny dokument stwierdzający prawa do nieruchomości, wypisy z katastru nieruchomości, mapy zasadnicze, informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dokumentację fotograficzną, protokół z oględzin nieruchomości, których koszt został skalkulowany w kwocie wynagrodzenia.

### § 4

1. Termin wykonania przedmiotu umowy ustala się do **dnia .....** (**tj. .... dni od daty zawarcia umowy**).
2. Za wykonanie przedmiotu umowy uważa się dostarczenie przedmiotu umowy, w formie papierowej oraz elektronicznej, do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Zamość, ul. Kołłątaja 1, 22-400 Zamość, w terminie określonym w ust. 1.
3. Zamawiający oświadczy w terminie 21 dni od dnia złożenia przedmiotu umowy, czy przedmiot umowy przyjmuje, czy też żąda dokonania poprawek.
4. W razie stwierdzenia przez Zamawiającego wad lub błędów w przedmiocie umowy, Wykonawca zobowiązuje się je usunąć w terminie do 7 dni od dnia poinformowania o tym fakcie Wykonawcy.
5. Wykonanie przedmiotu umowy dokumentuje protokół zdawczo-odbiorczy.
6. Jeżeli w trakcie postępowania, dla potrzeb którego został sporządzony operat szacunkowy, ujawnione zostaną wady i błędy w sporządzeniu operatu, o których organ nie miał wiedzy na dzień sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Przez postępowanie, o którym mowa w zdaniu 1, rozumie się postępowanie przed organem I instancji, jak również organem odwoławczym.
7. Wykonawca udziela gwarancji na okres 1 roku liczonego od dnia odbioru końcowego przedmiotu zamówienia.

### § 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, bez wad i błędów, określonego w § 1 umowy, Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie **w kwocie ..... zł netto (słownie: ..... złotych) plus podatek VAT .....%, tj. w wysokości ..... zł (słownie .....), łączne wynagrodzenie brutto w kwocie**

- ..... (**słownie:** .....), ustalone na podstawie oferty Wykonawcy, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy. *Wykonawca oświadcza, że podlega zwolnieniu z podatku VAT (jeżeli dotyczy).*
2. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w ust 1, na rachunek bankowy nr .....
  3. Podstawę wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie stanowił protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 4 ust. 5.
  4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, uważa się za zapłacone z chwilą obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
  5. Od dnia, w którym wystawianie faktur ustrukturyzowanych stanie się dla Wykonawcy obowiązkowe, faktury będą wystawiane przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur z uwzględnieniem postanowień niniejszego paragrafu.
  6. Faktury ustrukturyzowane wystawiane przez Wykonawcę będą zawierać następujące dane Zamawiającego (w ramach struktury logicznej faktury ustrukturyzowanej):

**Nabywca - „Podmiot2”:**

nazwa: Miasto Zamość, ul. Rynek Wielki 13

NIP nabywcy: 9222697472

adres: Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość

**Odbiorca - podmiot inny „Podmiot3”:**

nazwa: Urząd Miasta Zamość

NIP odbiorcy: 9220016580

adres: Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość

7. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury ustrukturyzowanej, w terminie do 14 dni od daty wystawienia z zastrzeżeniem ust. 9. Za dzień wystawienia faktury ustrukturyzowanej uznaje się datę przesłania faktury do KSeF tj. dzień przydzielenia w Krajowym Systemie e-Faktur numeru identyfikującego tę fakturę (tzw. numer KSeF).
8. W przypadku ogłoszonej przez właściwy organ niedostępności KSeF, awarii lub w innych przewidzianych prawem sytuacjach uniemożliwiających wystawienie faktury przy wykorzystaniu Systemu, Wykonawca jest uprawniony do wystawienia faktur poza KSeF w przewidzianych trybach (tryb „OFFLINE”), zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
9. Wykonawca niezwłocznie po wystawieniu faktury w trybie, o którym mowa w ust. 8 udostępni ją Zamawiającemu poza KSeF w formie pliku PDF na adres poczty elektronicznej (e-mail): geodezja@zamosc.pl wraz z odpowiednimi kodami QR, zgodnie z wymaganymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Termin płatności w odniesieniu do takich faktur liczony jest od dnia faktycznego otrzymania faktury (wizualizacji faktury) przez Zamawiającego przy wykorzystaniu adresu poczty elektronicznej lub w przypadku trybu awaryjnego daty przydzielenia numeru KSeF jeżeli data faktycznego otrzymania faktury będzie późniejsza niż data przydzielenia numeru identyfikującego tę fakturę.
10. Wykonawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że wyłącznie faktury ustrukturyzowane wystawione w sposób uwzględniający postanowienia niniejszego paragrafu (w szczególności ust. 6) będą uznawane za doręczone Zamawiającemu i będą stanowić podstawę dokonania zapłaty wynagrodzenia przez Zamawiającego.
11. W przypadku, gdy w ciągu jednego dnia roboczego po wystawieniu przez Wykonawcę faktury ustrukturyzowanej oraz przydzieleniu tej fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) wystąpi niedostępność KSeF, awaria KSeF lub awaria całkowita KSeF zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca

2004 r. o podatku od towarów i usług, wówczas Wykonawca na prośbę Zamawiającego dodatkowo dostarczy fakturę w formie pliku PDF na adres poczty elektronicznej: geodezja@zamosc.pl.

## § 6

1. W razie zwłoki w wykonaniu umowy, w terminach określonych w § 4 ust. 1 lub ust. 4, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej, w wysokości 5% wartości umowy brutto, o której mowa w § 5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 15% wartości umowy brutto, o której mowa w § 5 ust. 1.
2. W razie zwłoki w wykonaniu któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 2 ust. 2 lub ust. 3 lub ust. 4, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej, w wysokości 5% wartości umowy brutto, o której mowa w § 5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 15% wartości umowy brutto, o której mowa w § 5 ust. 1.
3. W przypadku zwłoki w wykonaniu bądź ukończeniu przedmiotu umowy, przekraczającej 14 dni od upływu terminów określonych w § 4 ust. 1 lub ust. 4 umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy i naliczenia kary umownej w wysokości 20% wartości umowy brutto, o której mowa w § 5 ust. 1. Zamawiający może zrealizować prawo do odstąpienia w terminie 30 dni od daty wystąpienia okoliczności uzasadniających odstąpienie.
4. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że zamówienie zostało zrealizowane przez osobę inną niż wskazana w § 7 ust. 1, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 2 – w wysokości 20% wartości umowy brutto.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy, zapłaci on Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości umowy brutto, o której mowa w § 5 ust. 1 umowy.
6. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający nie może przekroczyć 40% wartości kwoty brutto, określonej w § 5 ust. 1.
7. Naliczone przez Zamawiającego kary umowne mogą być potrącone z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do ich zapłaty, na co Wykonawca wyraża zgodę.
8. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

## § 7

1. Wykonawca oświadcza, że osoba skierowana przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego Pan/Pani ..... jest rzeczoznawcą majątkowym, posiadającym uprawnienia zawodowe nr ..... w zakresie szacowania nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia będącego przedmiotem niniejszej umowy podwykonawcom.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania podwykonawców tak jakby to były jego własne działania lub zaniechania.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za jakość i terminowość prac, które realizuje za pomocą podwykonawców.
5. Wykonawca, zgodnie z oświadczeniem złożonym w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia, zamierza powierzyć niżej wskazanym podwykonawcom wykonanie następującego zakresu zamówienia:
  - 1) .....
  - 2) .....

6. Wykonawca oświadcza, że jest rzeczoznawcą majątkowym, posiadającym uprawnienia zawodowe nr ..... w zakresie szacowania nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## § 8

1. Ze strony Zamawiającego osobą do kontaktów oraz odpowiedzialną za realizację umowy będzie:.....  
tel. ....  
e-mail: .....
2. Ze strony Wykonawcy osobą do kontaktów oraz odpowiedzialną za realizację umowy będzie:.....  
tel. ....  
e-mail: .....
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 lub ust. 2 wymaga poinformowania drugiej Strony. Zmiana taka nie stanowi zmiany postanowień umowy.

## § 9

1. Wszelkie zmiany umowy mogą nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron, wyrażoną w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zawartej umowy w następujących przypadkach:
  - 1) w zakresie zmiany wynagrodzenia: w przypadku zmiany stawki podatku VAT w trakcie realizacji przedmiotu umowy, dla usług objętych przedmiotem zamówienia, Strony dokonają odpowiedniej zmiany wynagrodzenia umownego – dotyczy to części wynagrodzenia za prace, których w dniu zmiany stawki podatku VAT jeszcze nie wykonano.
  - 2) w zakresie zmiany osób wyznaczonych do wykonania zamówienia, jak też powołania nowych w przypadku śmierci, rozwiązania stosunku pracy, utraty uprawnień do pełnienia funkcji oraz zaistnienia zdarzeń losowych z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz Wykonawcy, skutkujących obiektywną niemożliwością pełnienia funkcji przez daną osobę. Niemożliwość ta wynika z okoliczności, których mimo zachowania należytej staranności nie można było przewidzieć przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, a nowo powołana osoba spełnia warunki zawarte w specyfikacji warunków zamówienia, co oznacza, że jej kwalifikacje muszą być takie same albo wyższe od kwalifikacji osób wykazanych w ofercie, przy czym zmiana będzie możliwa na uzasadniony obiektywnymi okolicznościami wniosek Wykonawcy po zaakceptowaniu przez Zamawiającego kandydatury innej osoby, pod warunkiem, że nowo proponowana osoba posiada doświadczenie nie mniejsze niż wskazane dla tej osoby/tych osób w złożonej ofercie.
  - 3) w zakresie zmiany terminu realizacji zamówienia, w następujących sytuacjach:
    - w przypadku przedłużania się procedury wyboru najkorzystniejszej oferty dopuszcza się przesunięcie terminu realizacji zamówienia,
    - w przypadku wystąpienia działania siły wyższej tj. niezwykłych i nieprzewidzianych okoliczności niezależnych od strony, która się na nie powołuje i których konsekwencji mimo zachowania należytej staranności nie można było przewidzieć przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (tj. zamieszki, strajki, ataki terrorystyczne, działania wojenne, klęski żywiołowe spowodowane przez burze, huragany, promieniowanie, skażenie,

powódź, pożar, ekstremalny upał lub mróz, nagłe i długotrwałe przerwy w dostawie energii elektrycznej) uniemożliwiające wykonanie zamówienia w terminie umownym lub powodujące zmianę zakresu usługi.

- 4) w zakresie zmiany podwykonawcy lub rezygnacji z udziału podwykonawcy przy realizacji przedmiotu zamówienia.

Zmiana może nastąpić wyłącznie po przedstawieniu przez Wykonawcę oświadczenia podwykonawcy o jego rezygnacji z udziału w realizacji przedmiotu zamówienia oraz o braku roszczeń wobec Wykonawcy z tytułu realizacji umowy.

Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu Zamawiający dopuści zmianę pod warunkiem, że Wykonawca wykaże, że proponowany inny podwykonawca (lub Wykonawca samodzielnie) spełniania warunki w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia i nie podlega wykluczeniu z postępowania w przypadkach określonych w specyfikacji warunków zamówienia.

Jeżeli powierzenie podwykonawcy wykonania części zamówienia na usługi następuje w trakcie jego realizacji, Wykonawca na żądanie Zamawiającego przedstawi oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, lub oświadczenia lub dokumenty potwierdzające brak podstaw wykluczenia wobec tego podwykonawcy. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że wobec danego podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia, wykonawca obowiązany jest zastąpić tego podwykonawcę lub zrezygnować z powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy.

- 5) inne zmiany:

- zmiany prowadzące do likwidacji oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy,
- zmiany dotyczące nazwy, siedziby Wykonawcy lub jego formy organizacyjno-prawnej w trakcie trwania umowy, numerów kont bankowych oraz innych danych identyfikacyjnych,
- w sytuacji gdy konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, a wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie, przy czym zmiana nie może prowadzić do zmiany charakteru umowy,
- zmiany, niezależnie od wartości, nie będące istotnymi, w rozumieniu art. 455 ust. 1 z uwzględnieniem art. 454 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych,
- w sytuacji, gdy łączna wartość zmian jest mniejsza niż progi unijne i jest mniejsza od 10% wartości zamówienia określonego pierwotnie w umowie, przy czym zmiana ta nie powoduje zmiany ogólnego charakteru umowy, zgodnie z treścią art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.

## **§ 10**

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie dane osobowe przetwarzane przez Strony w związku z zawarciem i realizacją 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 119 z 04.05.2016 r. str. 1), zwanej dalej „RODO”.

2. Wykonawca oświadcza, że jako prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami jest administratorem danych pozyskiwanych w celach związanych z prowadzeniem tej działalności, w tym wszelkich danych, które pozyskiwać będzie w celu realizacji przedmiotu niniejszej umowy. Wykonawca zgodnie z przepisami RODO zobowiązany jest do wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, aby przetwarzanie odbywało się zgodnie z RODO i aby móc to wykazać.
3. Zamawiający oświadcza, że spełnił obowiązki informacyjne wynikające z art. 13 RODO wobec swoich pracowników i/lub osób upoważnionych do jego reprezentowania w sprawach związanych z realizacją umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że spełnił obowiązki informacyjne wynikające z art. 13 i 14 RODO, wobec wszystkich osób, które w jego imieniu realizować będą przedmiot umowy.

#### **§ 11**

1. Mogące wynikać, ze stosunku objętego umową, spory, Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego miejscowo i rzeczowo dla Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych oraz Kodeksu cywilnego.

#### **§ 12**

Umowa zawarta została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wykonawca, pozostałe trzy Zamawiający.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

#### Załączniki do umowy:

1. Oferta złożona przez Wykonawcę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.