

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



WZÓR UMOWY

W dniu 2026 r. pomiędzy
Miastem Gniezno, z siedzibą w Gnieźnie, ul. Lecha 6, 62-200 Gniezno, NIP: 7842501367,
REGON: 631257845,
reprezentowanym przez:
..... - Prezydenta Miasta Gniezna,
zwanego dalej **Zamawiającym**,
a
zwanego dalej Wykonawcą,
zwanymi dalej Stronami lub każdy z osobna Stroną,
została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie oferty złożonej w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym z fakultatywnymi negocjacjami o wartości zamówienia nieprzekraczającej progów unijnych o jakich stanowi art. 3 ustawy z 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) dalej „ustawa Pzp”, na „Wykonanie usług świadczonych przez rzeczoznawcę majątkowego dla Miasta Gniezna w roku 2026”.

2. Przedmiot umowy stanowi:

1) ustalenie wartości nieruchomości:

- zabudowanych nieruchomości komunalnych przeznaczonych do zbycia lub nabycia – 7 szt.,
- niezabudowanych przeznaczonych do zbycia lub nabycia – 33 szt.,
- zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych pod drogi za odszkodowaniem – 4 szt.,
- na potrzeby ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej – 150 szt.,
- nieruchomości w celu naliczenia opłat planistycznych – 2 szt.,
- nieruchomości w celu naliczenia odszkodowań planistycznych – 2 szt.,
- na potrzeby ustalenia i aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania – 24 szt.,
- nieruchomości w celu ustalenia oraz aktualizacji opłat z tytułu ustanowienia trwałego zarządu – 2 szt.,
- nieruchomości w celu wykupu na własność prawa użytkowania wieczystego – 1 szt.,
- lokali mieszkalnych wraz z wymaganą dokumentacją – 30 szt.,
- na potrzeby służebności przesyłu i gruntowych – 10 szt.,
- innych składników mienia komunalnego (budynki, budowle i urządzenia trwale związane z gruntem) – 3 szt.;

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



- 2) inwentaryzacja budynków – 3.500 m²,
- 3) nadanie klauzuli aktualności wartościom działek po upływie 12 miesięcy od sporządzenia operatu – cena potwierdzonego operatu - 8 szt. operatów,
- 4) Inne opinie nie posiadające formy operatu szacunkowego – 5 szt.
3. Zakres przedmiotu umowy obejmuje dostarczanie do siedziby Zamawiającego opinii o wartości nieruchomości wymienionych w § 1 ust. 2 pkt 1 w formie operatu szacunkowego **a dla lokali mieszkalnych niezbędny aktualny szkic lokalu (w 3 egzemplarzach) stanowiący podstawę uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu zaś dla nieruchomości zabudowanych przeznaczonych do zbycia lub nabycia należy określić osobno wartość gruntu jak i wartość nakładów na gruncie (budynku czy budowli)** pkt 2 w formie operatu inwentaryzacyjnego w wersji papierowej i elektronicznej, pkt 3 w formie aktualizacji operatu.

§ 2

1. Ostateczny rozmiar zamówienia w poszczególnych pozycjach wskazanych w §1 ust. 2 może ulec zmianie w zależności od bieżących potrzeb Zamawiającego. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania wszystkich zaplanowanych usług do 20%.
2. Przedmiot umowy wykonany będzie każdorazowo na podstawie pisemnego zlecenia udzielonego przez Zamawiającego lub w formie e-mail, na następujący adres email:.....
3. Całkowita wartość zamówienia wynosi netto ... zł (słownie netto : ... złotych 00/100) + Vat % w kwocie... zł (słownie:... złotych 00/100), co daje kwotę brutto... zł (słownie: ... złotych 00/100).

§ 3

Ostateczną jednostkową wartość przedmiotu umowy ustala się na następujące kwoty brutto:

1) ustalenie wartości nieruchomości:

- zabudowanych nieruchomości komunalnych przeznaczonych do zbycia lub nabycia – netto + vat % = brutto,
- niezabudowanych przeznaczonych do zbycia lub nabycia - netto + vat % = brutto,
- zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych pod drogi za odszkodowaniem – netto + vat % = brutto,
- na potrzeby ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej –..... netto + vat % = brutto,
- nieruchomości w celu naliczenia opłat planistycznych – netto + vat % = brutto,
- nieruchomości w celu naliczenia odszkodowań planistycznych – netto + vat % = brutto,
- na potrzeby ustalenia i aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania – netto + vat % = brutto,
- nieruchomości w celu ustalenia oraz aktualizacji opłat z tytułu ustanowienia trwałego

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



- zarządu – netto + vat % = brutto,
- nieruchomości w celu wykupu na własność prawa użytkowania wieczystego – netto + vat % = brutto,
 - lokali mieszkalnych wraz z wymaganą dokumentacją – netto + vat % = brutto,
 - na potrzeby służebności przesyłu i gruntowych – netto + vat % = brutto,
 - innych składników mienia komunalnego (budynki, budowle i urządzenia trwale związane z gruntem) – netto + vat % = brutto,
- 2) inwentaryzacja budynków – netto + vat % = brutto, za m².
- 3) nadanie klauzuli aktualności wartościom działek po upływie 12 miesięcy od sporządzenia operatu – netto + vat % = brutto, za potwierdzony operat.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta do całkowitego zrealizowania zlecenia jednak nie później niż do dnia 15 grudnia 2026 r.
2. Wymagany termin realizacji zlecenia:
 - 1) w przypadku ustalania wartości:
 - maksymalnie ... dni od daty otrzymania zlecenia przez Wykonawcę,
 - 2) w przypadku inwentaryzacji budynków
 - maksymalnie ... dni od daty otrzymania zlecenia przez Wykonawcę,
3. W przypadku niedochowania któregośkolwiek z terminów, określonych w ust. 2 powyżej, Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto za dane zlecenie, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
4. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy lub obowiązków wchodzących w zakres przedmiotu umowy w wysokości 20% wartości brutto faktury za dane zlecenie, za każdy stwierdzony przypadek.
5. Z tytułu odstąpienia lub rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20% umownej wartości brutto zamówienia.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
7. Łączna wysokość naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 50 % całkowitej wartości zamówienia brutto, określonej w § 2 ust. 3.

§ 5

1. Zapłata wynagrodzenia za każde zlecenie nastąpi przelewem z rachunku Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy nr w terminie 14 dni licząc od dnia wpływu do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej i zaakceptowanej przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego, pod względem zgodności z wykonanymi pracami, faktury VAT wystawionej w następujący sposób:

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



Nabywca:	Odbiorca:
Miasto Gniezno	Urząd Miejski w Gnieźnie
62-200 Gniezno	62-200 Gniezno
ul. Lecha 6	ul. Lecha 6
NIP 784 250 13 67	NIP 784 10 01 591

Zleceniobiorca zobowiązuje się do wystawiania faktur zgodnie z Krajowym System e-faktur (KSeF) oraz z art. 106e Ustawy o podatku od towarów i usług.

2. Podstawę wystawienia faktury VAT stanowi dostarczenie Zamawiającemu przez Wykonawcę operatu szacunkowego lub operatu inwentaryzacyjnego lub innej opinii nie posiadającej formy operatu do siedziby Zamawiającego.
3. Zleceniobiorca zobowiązuje się stosować Krajowy System e-Faktur (KSeF) w terminach wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa (odpowiednio od 1 lutego 2026 r. lub terminów późniejszych). Do tego czasu dopuszcza się dotychczasową formę przesyłania faktur.
4. Za datę doręczenia faktury KSeF uznaje się datę przydzielenia jej numeru identyfikującego w systemie KSeF. Dla faktur spoza KSeF – datę wpływu do siedziby Właściciela.
5. Załączniki (operaty szacunkowe lub operat inwentaryzacyjny lub inne opinie nie posiadające formy operatu) nie są przysyłane przez KSeF. Zleceniobiorca dostarczy załączniki odrębnie (e-mail/papier) najpóźniej w dniu wystawienia faktury.
6. Termin płatności faktury wynosi 14 dni i liczony jest od daty doręczenia faktury określonej w ust.1.
7. W przypadku dostarczenia dokumentów z opóźnieniem względem faktury, termin płatności ulega przesunięciu o czas tego opóźnienia. Zleceniobiorcy nie przysługują odsetki ustawowe wynikające z tytułu okresu oczekiwania na zapłatę.
8. W przypadku błędów w fakturze KSeF (w tym błędów mniejszej wagi), Zleceniobiorca wystawi fakturę korygującą w terminie 3 dni roboczych od zgłoszenia błędów. Zleceniodawca nie wystawia not korygujących.
9. Zamawiający informuje, że stosuje mechanizm podzielonej płatności w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.).
10. Wykonawca oświadcza, że rachunki do rozliczeń za wykonanie przedmiotu umowy są rachunkami firmowymi do którego prowadzony jest rachunek VAT.
11. W przypadku zmian numeru rachunku firmowego, Wykonawca zobowiązuje się do pisemnego poinformowania Zamawiającego, w terminie 7 dni od daty zmiany nr konta z jednoczesnym oświadczeniem, że zmieniony nr konta jest kontem firmowym, do którego jest prowadzony rachunek VAT.
12. Wykonawca nie jest uprawniony do przelewu wierzytelności przysługujących mu na

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



podstawie niniejszej umowy, bez pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 5

1. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą jest wymagana pisemna zgoda Zamawiającego, pod rygorem nieważności.
2. Warunkiem dokonania płatności faktury końcowej przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy za odebraną usługę jest przedstawienie dowodów o uregulowaniu wszystkich zobowiązań wobec podwykonawców, którzy zawarli zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę w zakresie usługi, lub zawarli przedłożoną Zamawiającemu umowę w zakresie dostaw i usług, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego paragrafu. W przypadku nie przedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, Zamawiający wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia za odebraną usługę.
3. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymaganego wynagrodzenia, przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na usługi.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
5. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
6. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty, Zamawiający jest obowiązany umożliwić Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
7. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 6 w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
 - b) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego, co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - c) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
8. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

§ 6

Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne kwalifikacje zawodowe do wykonania przedmiotu umowy i zobowiązuje się do zachowania najwyższej staranności w realizacji umowy przy uwzględnieniu dostępnych mu wiadomości specjalistycznych oraz obowiązujących przepisów.

§ 7

Nadzór nad prawidłowym wykonaniem usługi stanowiącej przedmiot niniejszej umowy z ramienia Zamawiającego sprawuje Dyrektor Wydziału Majątku Miasta Urzędu Miejskiego w Gnieźnie.

§ 8

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo do jej rozwiązania, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Zamawiającemu przysługuje ponadto prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - b) wydane zostało prawomocne postanowienie upadłościowe lub układowe lub likwidacyjne w stosunku do Wykonawcy,
 - c) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do zmiany sposobu wykonywania i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego terminu,
 - d) w przypadku trzykrotnego przekroczenia terminów umownych.
3. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej, nadto musi zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku rozwiązania umowy w sposób określony w ust. 2, Wykonawca uprawniony będzie do żądania zapłaty jedynie części wynagrodzenia, ustalonego proporcjonalnie do stopnia wykonania umowy, na podstawie protokołu podpisanego przez obie Strony.
5. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają innych uprawnień przysługujących Zamawiającemu (np. z tytułu kar umownych).

§ 9

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym kodeksu cywilnego.

§ 10

Dopuszcza się dokonanie zmian umowy w przypadkach określonych w art. 455 ust. 1 pkt. 1-4 ustawy Pzp, a w zakresie określonym w art. 455 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy, dopuszcza się możliwość dokonania niżej wymienionych zmian.

1. Zmiana terminu realizacji przedmiotu umowy lub/i warunków płatności (w tym wysokości wynagrodzenia), w przypadku konieczności wykonania dodatkowych badań i ekspertyz -

Zadanie: „Usługi świadczone przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb Urzędu Miejskiego w Gnieźnie w 2026 roku”

Dokument: Załącznik nr 9 do SWZ

Nr zamówienia: WM.271.2.2026



o czas niezbędny do uzyskania wymaganych decyzji bądź uzgodnień, lub do wykonania dodatkowych ekspertyz, badań;

2. Zmiana osób wykonujących usługę - w przypadku niemożności pełnienia przez nich powierzonych funkcji, realizacji zamówienia (np. zdarzenia losowe, zmiana pracy, rezygnacja itp.) jest możliwa wyłącznie wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie nowo wskazanych osób będą spełniać warunki określone w swz i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
3. Zmniejszenie zakresu przedmiotu umowy, gdy jego wykonanie w pierwotnym zakresie nie leży w interesie Zamawiającego, w granicach uzasadnionego interesu Zamawiającego. Zmniejszenie zakresu przedmiotu umowy wiązać się będzie ze zmianą wysokości umownego wynagrodzenia.
4. Zmiany postanowień umowy wynikające z wystąpienia oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy.
5. Warunkiem zmiany postanowień umownych jest rzetelne udokumentowanie konieczności jej przeprowadzenia w formie protokołu konieczności sporządzonego przez kierownika budowy, akceptowanego przez inspektora nadzoru oraz Zamawiającego.
6. Wszelkie zmiany w umowie, pod rygorem nieważności, sporządzane będą na podstawie protokołu konieczności, w drodze aneksu.

§ 11

1. Załączniki do umowy stanowią integralną część umowy.
2. Wszelkie plany, dane i dokumenty itp., przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego celem ich wykorzystania przy wykonaniu przedmiotu umowy, pozostają własnością Zamawiającego i nie mogą być wykorzystywane w inny sposób. Po wykonaniu umowy powyższa dokumentacja i dane, wraz z dokumentami sporządzonymi lub pozyskanymi w tym celu przez samego Wykonawcę, powinna zostać w całości niezwłocznie wydana Zamawiającemu.
3. Wykonawca zobowiązuje się informować Zamawiającego niezwłocznie o wszelkich zmianach adresu wskazanego na wstępie niniejszej umowy w okresie jej obowiązywania jak również w ciągu 3 lat od dnia jej ustania, pod rygorem uznania za skuteczne wszelkich doręczeń na adres wskazany powyżej. Wszelkie zaniedbania w tym zakresie obciążają wyłącznie Wykonawcę, który nie wykonał obowiązku zawiadomienia określonego w niniejszym ustępie.
4. Rozstrzyganie sporów wynikłych przy wykonywaniu niniejszej umowy będzie należało do sądu powszechnego, właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 11

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca