

**UMOWA Nr .....**  
**O SPORZĄDZENIE OPERATU SZACUNKOWEGO**

W dniu ..... 2026 r. w Białej Podlaskiej pomiędzy:

**I. Gminą Miejską Biała Podlaska** przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3, 21-500 Biała Podlaska, (NIP 537-23-35-662, Regon 030237380), reprezentowaną przez Zastępcę Prezydenta Miasta Biała Podlaska **Panią Justynę Gorczycę**, działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta **Pana Michała Litwiniuka**, przy kontrasygnacie Naczelnika Wydziału Budżetowo-Księgowego **Pani Edyty Wakulskiej** działającej z upoważnienia Skarbnika Miasta **Pani Marty Mironczuk**, zwaną dalej w treści umowy „Zamawiającym”,

a

**II. ....**  
.....  
zwanym dalej w treści umowy „Wykonawcą”

Na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w trybie zapytania ofertowego, o wartości szacunkowej poniżej kwoty, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dn. 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.) oraz zgodnie z § 13 ust. 8 i ust. 9 regulaminu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 254/25 Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 31 grudnia 2025 r., została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający powierza wykonanie, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska, położonej w obrębie 0002, przy ulicy Brzeskiej, oznaczonej jako działka nr 772 o pow. 0,5572 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Białej Podlaskiej prowadzona jest księga wieczysta Nr LU1B/00070764/5.
2. Wycena ww. nieruchomości jest niezbędna do ustalenia wartości nieruchomości przewidzianej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.
3. Wykonawca ma prawo, po uzgodnieniu z Zamawiającym, zlecić wykonanie części zamówienia podwykonawcy, za którego działania lub zaniechania ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego.
4. Za prawidłowy odbiór przedmiotu umowy, po stronie Zamawiającego, odpowiedzialny jest kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 2**

---

Umowa Nr ZP..... o sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Brzeskiej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska.

### **Termin realizacji umowy**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w **terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy**.
2. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad w wykonanym przedmiocie umowy Wykonawca zobowiązuje się do ich nieodpłatnego usunięcia w ciągu 7 dni.

### **§ 3**

#### **Wynagrodzenie Wykonawcy**

1. Za wykonany i odebrany przedmiot umowy, w sposób oraz na zasadach określonych niniejszą umową, strony zgodnie z ofertą Wykonawcy, ustalają wynagrodzenie w wysokości **brutto..... zł** (słownie złotych: .....), w tym podatek zgodnie z obowiązującą stawką % VAT.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 zawiera cenę przedmiotu zamówienia, obowiązujący podatek VAT oraz obejmuje wszystkie koszty i składniki związane z wykonaniem zamówienia w szczególności: koszty pozyskania materiałów z ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych.
3. Podana w ust. 1 cena, jest stałą (ryczałtową) ceną brutto, która przez okres obowiązywania umowy nie będzie waloryzowana i nie może ulec zmianie.
4. W przypadku nieuwzględnienia w cenie brutto wszystkich wydatków niezbędnych do zrealizowania przedmiotu zamówienia, powstałe różnice stanowią element ryzyka Wykonawcy i nie skutkują zwiększeniem wynagrodzenia ryczałtowego.
5. Wykonawca nie może dokonać cesji żadnych wierzytelności lub przeniesienia obowiązków wynikających z umowy na rzecz osoby trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

### **§ 4**

#### **Warunki płatności**

1. Rozliczenie – zapłata, dokonana będzie na podstawie faktury, prawidłowo wystawionej i dostarczonej Zamawiającemu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w terminie ..... dni od daty jej doręczenia.
2. Wykonawca oświadcza, że:
  - a) wystawia faktury w Krajowym Systemie e-Faktur zwanym dalej KSeF,\*
  - b) będzie wystawiał faktury w Krajowym Systemie e-Faktur zwanym dalej KSeF od dnia .....,\*
  - c) nie będzie wystawiał faktur w Krajowym Systemie e-Faktur zwanym dalej KSeF.\*

\*po wyborze Wykonawcy niepotrzebne skreślić

3. W przypadku lub w okresie, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami, Wykonawca nie jest zobowiązany do wystawiania faktur za pośrednictwem KSeF, zobowiązany jest dostarczać Zamawiającemu faktury wystawione w formie papierowej oraz elektronicznej w formacie PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: dorota.fefflinska@bialapodlaska.pl.
4. W przypadku faktur, które będą wystawiane i odbierane za pośrednictwem KSeF, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie ze złożonym w ust. 2 oświadczeniem, Strony zgodnie postanawiają, że za dzień ich otrzymania uznaje się dzień przydzielenia im numeru w KSeF, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W przypadku awarii KSeF (tryb offline), faktury będą tymczasowo przesyłane w formie określonej w ust. 3. W takim przypadku za dzień otrzymania faktury uznaje się dzień wpływu do Urzędu Miasta Biała Podlaska albo dzień przydzielenia im numeru w KSeF, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpiło wcześniej.
6. W przypadku niedostępności KSeF po stronie Wykonawcy (tryb offline<sup>24</sup>), za dzień otrzymania faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF.
7. Za prawidłowo wystawioną fakturę uznaje się fakturę:
  - a) wystawioną na:  
Nabywca (w przypadku faktur papierowych) lub Podmiot 2 (w przypadku faktur wystawionych w KSeF):  
**Gmina Miejska Biała Podlaska**  
**ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3**  
**21-500 Biała Podlaska**  
**NIP 537-23-35-662**  
Podmiot 3/Podmiot inny (w przypadku faktur wystawionych w KSeF wraz z wskazaniem w polu „Rola” - „Odbiorca”):  
**Referat Gospodarki Nieruchomościami**  
**ID WEW: 5372335662-00062**
  - b) zawierającą w swojej treści numer niniejszej umowy (w przypadku faktur wystawianych w KSeF w sekcji „Umowa” w polu „Numer Umowy”),
  - c) wystawioną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz prawidłową pod względem formalnym i rachunkowym.
8. W przypadku wystawienia faktury w sposób niezgodny z powyższymi ustaleniami Stron, nie rozpoczyna się bieg terminu płatności zobowiązania wynikającego z faktury.
9. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
10. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru całego zakresu przedmiotu umowy – podpisany bez zastrzeżeń.
11. Rozliczenie finansowe w zakresie zawartej umowy będzie dokonywane przez Gminę Miejską Biała Podlaska ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3, NIP 537-23-35-662, płatne z Działu 700 Rozdział 70005 gospodarka nieruchomościami – wydatki bieżące.

## § 5

### Odbiór przedmiotu umowy

1. Po wykonaniu całego zakresu przedmiotu zamówienia Wykonawca zgłosi przedmiot umowy do odbioru.
2. Odbiór przedmiotu zamówienia odbywać się będzie z udziałem upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
3. Odbiór przedmiotu zamówienia strony stwierdzą protokołem odbioru.
4. Podstawę do wystawienia faktury będzie stanowił podpisany przez obie strony protokół odbioru, bez usterek i wad całego zakresu przedmiotu zamówienia.

## § 6

### Kary umowne

1. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy ponad termin określony w § 2 ust. 1 umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
2. W przypadku zwłoki w usunięciu wad, stwierdzonych podczas odbioru, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki po upływie wyznaczonego terminu, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 umowy.
4. Na naliczone kary umowne Zamawiający wystawi notę obciążeniową. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty zastrzeżonych kar umownych na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego, w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej. W przypadku braku zapłaty, kara umowna zostanie potrącona z wynagrodzenia Wykonawcy, na co wyraża on zgodę.
5. W przypadku szkody przekraczającej wartość ustalonych kar umownych Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
6. Łączna liczba naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekroczyć 30% wartości wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
7. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych lub Komisję Odpowiedzialności Zawodowej Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu wynagrodzenia za zakwestionowany operat szacunkowy oraz kosztów poniesionych za jego weryfikację.
8. W przypadku negatywnej oceny operatu szacunkowego przez organ odwoławczy lub sąd, Zamawiający zwróci się do Wykonawcy o ustosunkowanie się do wykazanych nieprawidłowości, a w przypadku nieuzasadnionej odmowy przez Wykonawcę sporządzenia operatu szacunkowego zgodnie z zaleceniami ww. organów, Zamawiający może zobowiązać Wykonawcę do zwrotu kosztów sporządzenia operatu szacunkowego z uwagi na konieczność powołania innego biegłego w danej sprawie.

## **§ 7**

### **Potwierdzenie aktualności**

Na pisemne wezwanie Zamawiającego, doręczone Wykonawcy w terminie do 18 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się dokonać bez dodatkowego wynagrodzenia potwierdzenia aktualności wykonanego operatu szacunkowego. Potwierdzenie aktualności zostanie dokonane w terminie jednego miesiąca od dnia dostarczenia Wykonawcy pisemnego wezwania.

## **§ 8**

### **Odstąpienia od umowy**

1. Poza innymi przypadkami określonymi w przepisach prawa i niniejszej umowie Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 5 dni od dnia uzyskania przez niego wiedzy o okoliczności uzasadniającej odstąpienie, jeżeli Wykonawca z przyczyn zawinionych nie wykonuje umowy lub wykonuje ją nienależycie i pomimo pisemnego wezwania Wykonawcy do podjęcia wykonywania lub należytego wykonywania umowy w wyznaczonym, uzasadnionym technicznie terminie, nie zrealizuje żądania Zamawiającego.
2. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie niniejszej umowy nie leży w interesie publicznym lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 5 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach – w tym przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru lub w formie pisma złożonego w siedzibie Wykonawcy za pokwitowaniem, z chwilą otrzymania przez Wykonawcę oświadczenia o odstąpieniu.

## **§ 9**

### **Zmiany umowy**

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy dla swej ważności wymagają zgody obu Stron i zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każda ze Stron ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić o ewentualnej potrzebie dokonania zmiany.
3. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu pisemny wniosek dotyczący proponowanych zmian. Wniosek powinien zawierać, co najmniej:
  - 1) dokładny opis proponowanych przez Wykonawcę zmian;
  - 2) szczegółowe uzasadnienie dla dokonania zmian;
  - 3) czas potrzebny dla wykonania zmiany oraz jego wpływ na ustalony termin zakończenia wykonania umowy;
  - 4) inne istotne informacje mogące mieć wpływ na wykonanie niniejszej umowy.
4. Zamawiający przedstawi Wykonawcy pisemną odpowiedź odnośnie proponowanej zmiany niezwłocznie, a w przypadku braku możliwości udzielenia niezwłocznej odpowiedzi, nie później niż w terminie do 10 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania pisma.

## **§ 10**

### **Ochrona danych osobowych**

Zgodnie z art. 13 rozporządzenia 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), dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych jest Prezydent Miasta Biała Podlaska z siedzibą: Urząd Miasta Biała Podlaska, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3, 21-500 Biała Podlaska, tel. 83 341 61 00, adres e-mail: sekretariat@bialapodlaska.pl;

---

Umowa Nr ZP..... o sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Brzeskiej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska.

- 2) kontakt z inspektorem ochrony danych osobowych w Gminie Miejskiej Biała Podlaska, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 3, 21-500 Biała Podlaska, jest możliwy pod adresem email: [iod@bialapodlaska.pl](mailto:iod@bialapodlaska.pl);
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia oraz realizacji niniejszej umowy;
- 4) podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit b) RODO oraz w przypadku osób wyznaczonych do kontaktu art. 6 ust. 1 lit. f) RODO.
- 5) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja w tym instytucje i urzędy określone przepisami prawa. Pani/Pana dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska zostaną udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej.
- 6) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich;
- 7) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres trwania umowy, a następnie zostaną zarchiwizowane na 25 lat zgodnie z obowiązującym jednolitym rzeczowym wykazem akt;
- 8) w przypadku zamówień współfinansowanych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres do lat 25 zgodnie z przepisami dotyczącymi archiwizacji danych, określonych w wytycznych dotyczących danego projektu;
- 9) posiada Pani/Pan prawo:
  - dostępu do danych, na mocy art. 15 RODO,
  - prawo do sprostowania danych, na mocy art. 16 RODO,
  - prawo do usunięcia danych, na mocy art. 17 RODO,
  - żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych, na mocy art. 18 RODO,
  - prawo do przenoszenia danych, na mocy art. 20 RODO,
  - prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na mocy art. 21 RODO.
- 10) w przypadku gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie przez Administratora Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy RODO, posiada Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- 11) podanie przez Panią/Pana danych osobowych nie jest obowiązkowe, natomiast jest warunkiem zawarcia umowy.
- 12) w oparciu o przetwarzane dane administrator nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonawca stwierdza, że przed przystąpieniem do postępowania uzyskał wszystkie konieczne informacje potrzebne do właściwego przygotowania oferty uwzględniając je w wynagrodzeniu z tytułu wykonania przedmiotu umowy.
2. Ewentualne spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Zamawiającego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowa została sporządzona w 4 (czterech) egzemplarzach, z czego 3 (trzy) egzemplarze otrzymuje Zamawiający i 1 (jeden) egzemplarz otrzymuje Wykonawca.
5. Umowa może być zawarta w formie pisemnej lub elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego.
6. Strony oświadczają, że oświadczenia woli złożone w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi są równoważne w skutkach prawnych z oświadczeniami złożonymi w formie pisemnej z podpisem własnoręcznym a umowa zostaje zawarta w dacie złożenia ostatniego kwalifikowanego podpisu elektronicznego przez jedną ze Stron.

.....  
Zamawiający

.....  
Skarbnik

.....  
Wykonawca