

GK. 6825.1.54.2026

Projekt - Umowa GK 13/2026

zawarta w dniu 2026 r. w Sztumie pomiędzy Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Starostę Sztumskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, działającego na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 11a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w osobie Leszka Sarnowskiego – Starosty Sztumskiego,

zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

[pełna firma / imię i nazwisko Wykonawcy], z siedzibą / adresem wykonywania działalności: [...], wpisanym do [CEIDG/KRS] pod numerem [...], NIP: [...], REGON: [...], reprezentowanym przez: [...],

zwanym dalej „Wykonawcą”,

łącznie zwanymi dalej „Stronami”, a osobno „Stroną”.

Umowę zawarto w wyniku wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu prowadzonym zgodnie z § 8 Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Starostwie Powiatowym w Sztumie, stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 55/2025 Starosty Powiatu Sztumskiego z dnia 31 grudnia 2025 r., po publikacji zapytania ofertowego w Biuletynie Informacji Publicznej w trybie § 8 ust. 3 pkt 1 Regulaminu. Wartość zamówienia, ustalona z należytą starannością z uwzględnieniem wszystkich świadczeń należących do tej samej grupy zamówienia, jest niższa niż 170 000 zł netto. Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 793, z późn. zm.) do postępowania i Umowy nie stosuje się przepisów tej ustawy.

§ 1. Przedmiot Umowy, dokumenty kontraktowe i prawa do korzystania z opracowań

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na sporządzeniu operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności do gruntów w celu aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, będących własnością Skarbu Państwa – oznaczonych działkami nr 96/4, 97/2 i 100/14 w obrębie 3 Miasta Sztum o łącznej powierzchni 0,0267 ha, zwanego dalej „Operatem”.
2. Przedmiot Umowy obejmuje wszystkie czynności niezbędne do sporządzenia kompletnego, samodzielnego i możliwego do wykorzystania dla wskazanego celu Operatu, w szczególności: analizę stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, pozyskanie i weryfikację danych, oględziny nieruchomości w zakresie wymaganym prawem, dokumentację fotograficzną, analizę rynku, dobór podejścia, metody i techniki wyceny, obliczenia, uzasadnienie wniosków oraz sporządzenie i przekazanie Operatu wraz z materiałami wymaganymi przepisami prawa i Umową.
3. Operat zostanie sporządzony z zachowaniem szczególnej staranności właściwej zawodowemu charakterowi działalności Wykonawcy, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832), obowiązującymi standardami zawodowymi - o ile znajdują zastosowanie - zasadami etyki zawodowej oraz innymi przepisami właściwymi dla celu wyceny. Dla celu aktualizacji opłat Wykonawca określi wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz zasady określone w art. 77 ustawy o

gospodarce nieruchomościami i § 42 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

4. W razie rozbieżności pomiędzy dokumentami dotyczącymi zamówienia pierwszeństwo mają kolejno:

- 1) Umowa wraz z załącznikiem,
- 2) wyjaśnienia lub zmiany zapytania ofertowego opublikowane przez Zamawiającego,
- 3) zapytanie ofertowe,
- 4) oferta Wykonawcy.

Wzorce, regulaminy, zastrzeżenia lub ogólne warunki Wykonawcy nie mają zastosowania, chyba że Zamawiający wyrazi na to uprzednią zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty zapoznał się z dokumentami zamówienia, zakresem nieruchomości i celem wyceny, uzyskał informacje potrzebne do skalkulowania ceny oraz nie zgłasza zastrzeżeń uniemożliwiających należyte wykonanie Umowy.
6. W zakresie, w jakim Operat, jego elementy lub dokumentacja towarzysząca stanowią utwory w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, Wykonawca z chwilą przekazania danego opracowania udziela Zamawiającemu niewyłącznej, nieograniczonej terytorialnie licencji na okres 5 lat, w zakresie niezbędnym do realizacji celu wyceny, prowadzenia postępowań, kontroli, archiwizacji i wykonywania obowiązków ustawowych Zamawiającego. Udzielenie licencji następuje na podstawie niniejszej Umowy i nie wymaga odrębnego dokumentu licencyjnego.
7. Licencja obejmuje w szczególności: utrwalanie i zwielokrotnianie dowolną techniką; wprowadzanie do pamięci urządzeń i systemów teleinformatycznych; sporządzanie kopii, wydruków, skanów, wypisów i wyciągów; włączanie do akt postępowań; przekazywanie organom administracji, sądom, jednostkom organizacyjnym, audytorom, instytucjom kontrolnym i finansującym; udostępnianie osobom uprawnionym na podstawie przepisów prawa; publikowanie w zakresie wymaganym przepisami; dokonywanie anonimizacji, technicznych zmian formatu oraz opatrywanie dokumentów adnotacjami bez ingerowania w merytoryczne wnioski wyceny.
8. Zamawiający może udzielać sublicencji podmiotom, którym jest uprawniony przekazywać Operat zgodnie z Umową lub przepisami prawa, wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji celu wyceny albo wykonywania zadań publicznych Zamawiającego.
9. Uprawnienia licencyjne nie rozszerzają dopuszczalnego celu wykorzystania Operatu wbrew art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; nie ograniczają jednak ustawowych obowiązków udostępniania, kontroli, archiwizacji i jawności dokumentów. Po upływie okresu licencji Zamawiający zachowuje prawo do przechowywania i udostępniania Operatu w zakresie wynikającym z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
10. Wynagrodzenie określone w § 4 obejmuje całość wynagrodzenia z tytułu licencji i innych uprawnień określonych w niniejszym paragrafie.
11. Wykonawca zapewnia, że korzystanie przez Zamawiającego z przekazanych opracowań w zakresie Umowy nie naruszy praw osób trzecich. W razie zgłoszenia roszczeń Wykonawca, na własny koszt, podejmie obronę Zamawiającego, zwolni go z odpowiedzialności w zakresie prawnie dopuszczalnym i naprawi poniesioną szkodę.

§ 2. Termin, kwalifikacje, personel i sposób współdziałania

1. Termin wykonania całości przedmiotu Umowy ustala się do dnia 16 listopada 2026 r. Termin obejmuje przekazanie Operatu i wszystkich dokumentów wymaganych Umową w stanie umożliwiającym dokonanie odbioru.

2. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie, zasoby oraz uprawnienia wymagane do wykonania Umowy i że przez cały okres jej wykonywania zachowa zdolność do realizacji zamówienia.
3. Operat sporządzi i podpisze [imię i nazwisko], rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr [...], wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, bezpośrednio odpowiedzialny za realizację Umowy.
4. Zmiana osoby wskazanej w ust. 3 wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca przedstawi dokumenty potwierdzające, że osoba zastępująca posiada wymagane uprawnienia zawodowe oraz spełnia warunki dotyczące osoby wykonującej czynności z zakresu szacowania nieruchomości określone w zapytaniu ofertowym. Zgoda Zamawiającego nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności i nie może prowadzić do przedłużenia terminu ani podwyższenia wynagrodzenia.
5. Wykonawca oraz osoby wykonujące wyceny nie mogą pozostawać w sytuacji wyłączenia, konfliktu interesów ani innej zależności mogącej podważyć bezstronność, w szczególności w okolicznościach odpowiadających przesłankom określonym w art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami. O ujawnieniu takiej okoliczności Wykonawca powiadomi Zamawiającego nie później niż w ciągu 1 dnia roboczego.
6. Wykonawca zapewnia, że uprawnienia osoby sporządzającej Operat nie są zawieszone ani ograniczone oraz że nie zachodzą przeszkody prawne lub zawodowe do wykonywania czynności objętych Umową.
7. Powierzenie jakiegokolwiek części zamówienia podwykonawcy wymaga uprzedniego wskazania tego podwykonawcy w ofercie albo uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców oraz innych osób, którymi się posługuje, jak za własne.
8. Zamawiający jest uprawniony do kontrolowania postępu realizacji, żądania informacji niezbędnych do oceny zgodności wykonania z Umową oraz zgłaszania uwag co do kompletności, zgodności z przepisami prawa, spójności i logiczności Operatu. Zamawiający nie ingeruje w wiadomości specjalne rzeczoznawcy, nie zastępuje jego oceny co do doboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz nie zastępuje oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych dokonywanej na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
9. Wykonawca udzieli pisemnych wyjaśnień dotyczących treści, założeń, danych, obliczeń i metodologii Operatu w terminie 3 dni roboczych od wezwania Zamawiającego, także po odbiorze, w okresie gwarancji.

§ 2a. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej

1. Wykonawca zapewnia posiadanie przez cały okres wykonywania czynności objętych Umową obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego, obejmującego czynności wykonywane na podstawie Umowy, z minimalną sumą gwarancyjną odpowiadającą co najmniej równowartości w złotych 25 000 euro, ustaloną zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. poz. 805).
2. Kopia dokumentu ubezpieczenia aktualnego na dzień sporządzenia Operatu zostanie dołączona do Operatu zgodnie z art. 175 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedstawi dokument potwierdzający ciągłość ochrony oraz, jeżeli nie wynika to z dokumentu ubezpieczenia, dowód opłacenia wymaganej składki.
3. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o wygaśnięciu, wypowiedzeniu, zawieszeniu, ograniczeniu lub zmianie ochrony ubezpieczeniowej najpóźniej w dniu powzięcia informacji o

takim zdarzeniu i przedstawi dokument ciągłości ochrony nie później niż w terminie 2 dni roboczych.

4. Zakres ubezpieczenia musi przez cały okres wykonywania Umowy odpowiadać co najmniej wymaganiom wynikającym z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Ograniczenia ochrony ubezpieczeniowej nie mogą prowadzić do niespełnienia ustawowego obowiązku ubezpieczenia.
5. Brak ważnego i opłaconego ubezpieczenia uprawnia Zamawiającego do wstrzymania dopuszczenia Wykonawcy do czynności, wstrzymania odbioru i płatności, naliczenia kary umownej oraz rozwiązania Umowy zgodnie z § 7. Odpowiedzialność Wykonawcy nie jest ograniczona do wysokości sumy ubezpieczenia.

§ 3. Realizacja, przekazanie, odbiór, wady, gwarancja i aktualność Operatu

1. Wszelkie koszty wykonania Umowy, w tym pozyskania dokumentów, danych i map, dojazdów, oględzin, fotografii, analiz, wydruków, podpisów elektronicznych, ubezpieczenia, przekazania dokumentacji i usuwania wad, ponosi Wykonawca i są one ujęte w wynagrodzeniu.
2. Wykonawca przekaże:
jeden podpisany egzemplarz papierowy Operatu;
Operat w postaci elektronicznej, odpowiadający treścią egzemplarzowi papierowemu, w formacie PDF lub innym formacie uzgodnionym z Zamawiającym, podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób dopuszczony w § 81 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości; kopię dokumentu ubezpieczenia, o której mowa w § 2a, jako załącznik do Operatu. Zamawiający nie wymaga przekazywania odrębnych edytowalnych arkuszy obliczeniowych ani plików źródłowych wykorzystywanych w specjalistycznym oprogramowaniu rzeczoznawcy. Dane, źródła, obliczenia, analiza rynku, dokumenty i inne elementy wymagane przepisami powinny zostać przedstawione w samym Operacie lub jego załącznikach w zakresie wymaganym prawem i niezbędnym do weryfikacji Operatu.
3. Przekazanie Operatu i dokumentacji zostanie stwierdzone protokołem przekazania wskazującym dokładnie przekazany Operat, plik elektroniczny i dokumenty. Protokół przekazania nie stanowi odbioru i nie potwierdza prawidłowości opracowania.
4. Zamawiający w terminie 14 dni roboczych od kompletnego przekazania dokumentacji dokona weryfikacji formalnej, zgodności z przepisami prawa, rachunkowej, spójności, logiczności i przydatności Operatu do celu określonego w Umowie oraz:
 - 1) dokona odbioru bez zastrzeżeń;
 - 2) dokona odbioru warunkowego z wyznaczeniem terminu usunięcia wad nieistotnych; albo
 - 3) odmówi odbioru i wskaże wady lub braki. Brak oświadczenia Zamawiającego nie oznacza odbioru ani akceptacji przez milczenie.
5. Za wadę istotną uważa się w szczególności wadę, która uniemożliwia lub istotnie ogranicza wykorzystanie Operatu dla wskazanego celu, w tym: błędne oznaczenie przedmiotu, prawa, udziału, celu lub daty wyceny; pominięcie istotnych cech lub ograniczeń; naruszenie przepisów dotyczących wyceny; brak wymaganych elementów Operatu; błąd rachunkowy, logiczny lub metodologiczny wpływający na wynik; oparcie się na danych nierzetelnych albo nieweryfikowalnych; brak bezstronności; niezgodność wersji papierowej i elektronicznej.
6. Wykonawca usunie wskazane wady i braki bez dodatkowego wynagrodzenia, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 3 dni robocze dla braków formalnych i nie krótszym niż 5 dni roboczych dla wad wymagających ponownej analizy, chyba że krótszy termin jest obiektywnie konieczny z uwagi na cel wyceny i możliwy do dochowania przy należytej staranności.

7. Uprawnienie do zgłaszania wad i ponownej weryfikacji może być wykonywane wielokrotnie, aż do skutecznego usunięcia wszystkich wad. Przekazanie poprawionego Operatu rozpoczyna ponownie bieg terminu weryfikacji wyłącznie w zakresie objętym poprawką.
8. Przy odbiorze warunkowym Zamawiający może zatrzymać do 10% wynagrodzenia brutto do czasu potwierdzenia usunięcia wad. Odbiór warunkowy nie pozbawia Zamawiającego prawa do odmowy wykorzystania wadliwego operatu.
9. Odbiór końcowy następuje na podstawie protokołu podpisanego przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego. Brak podpisu Wykonawcy pod protokołem nie pozbawia protokołu skuteczności, jeżeli został on Wykonawcy doręczony.
10. Podstawą wystawienia faktury jest protokół odbioru końcowego bez zastrzeżeń albo protokół odbioru warunkowego - wyłącznie w zakresie kwoty niezatrzymanej zgodnie z postanowieniami dotyczącymi odbioru warunkowego.
11. Zamawiający może wstrzymać płatność w części odpowiadającej wadliwemu, niekompletnemu albo nieodebranemu Operatowi, bez popadania w opóźnienie.
12. Zamawiający może zlecić organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych ocenę prawidłowości sporządzenia Operatu na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sporządzenie odmiennej wyceny przez innego rzeczoznawcę nie zastępuje tej oceny.
13. Jeżeli ocena organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych potwierdzi nieprawidłowości Operatu wynikające z okoliczności, za które odpowiada Wykonawca, Wykonawca zwróci Zamawiającemu uzasadnione koszty tej oceny, usunie wady albo sporządzi Operat zamienny w terminie 7 dni roboczych od wezwania oraz naprawi szkodę na zasadach określonych w Umowie.
14. Jeżeli Operat zostanie zakwestionowany w ostatecznym rozstrzygnięciu organu, prawomocnym orzeczeniu sądu, wyniku kontroli albo przez instytucję finansującą z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia złoży wyjaśnienia, uzupełni dokumentację lub sporządzi Operat zamienny w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie dłuższym niż 10 dni roboczych.
15. Po bezskutecznym upływie terminu usunięcia wad Zamawiający może, po dodatkowym wezwaniu z terminem 3 dni roboczych, zlecić poprawienie lub ponowne sporządzenie operatu osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez utraty prawa do kar umownych i odszkodowania. Koszty wykonania zastępczego mogą zostać potrącone z należności Wykonawcy.
16. Niezależnie od uprawnień ustawowych, które nie zostają wyłączone ani ograniczone, Wykonawca udziela 24-miesięcznej gwarancji jakości na Operat i dokumentację, liczonej od odbioru końcowego. Gwarancja obejmuje zgodność ze stanem prawnym i faktycznym przyjętym na datę wyceny, prawidłowość metodologiczną, rachunkową i formalną oraz kompletność dokumentacji. Gwarancja nie przedłuża ustawowego okresu wykorzystania Operatu określonego w art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
17. Zmiana cen rynkowych lub stanu nieruchomości po dacie wyceny nie stanowi sama w sobie wady, o ile operat został prawidłowo sporządzony według stanu i poziomu cen określonych w operacie.
18. Potwierdzenie aktualności Operatu po upływie okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonywane na zasadach art. 156 ust. 4 tej ustawy i § 83 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, nie jest objęte wynagrodzeniem ryczałtowym i wymaga odrębnego zlecenia oraz ustalenia wynagrodzenia.
19. Postanowienie ust. 18 nie ogranicza obowiązku bezpłatnego usunięcia wad ani sporządzenia Operatu zamiennego, jeżeli potrzeba korekty albo ponownego sporządzenia Operatu wynika z wady lub innej okoliczności, za którą odpowiada Wykonawca.
20. Odbiór, zapłata wynagrodzenia, wykorzystanie Operatu ani brak zastrzeżeń w chwili odbioru nie wyłączają odpowiedzialności Wykonawcy za wady ukryte, naruszenie prawa, brak uprawnień, konflikt interesów, naruszenie poufności lub praw osób trzecich.

§ 4. Wynagrodzenie, fakturowanie i płatność

1. Za należyte wykonanie całości przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe: netto: zł (słownie:), podatek VAT: zł, brutto: zł (słownie:).
2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie świadczenia i koszty Wykonawcy konieczne do kompletnego wykonania Umowy, w tym czynności i dokumenty niewymienione wprost, lecz niezbędne do osiągnięcia celu Umowy przy zachowaniu profesjonalnej staranności. Wykonawca nie może żądać dodatkowego wynagrodzenia z powodu niedoszacowania kosztów, z zastrzeżeniem odrębnego zlecenia potwierdzenia aktualności Operatu zgodnie z § 3.
3. Nie przewiduje się zaliczek ani płatności częściowych, chyba że Zamawiający wyraźnie dopuści je w zapytaniu ofertowym i określi rozliczenie etapów. Samo przekazanie Operatu nie tworzy roszczenia o zapłatę przed dokonaniem odbioru na zasadach określonych w Umowie.
4. Faktura może zostać wystawiona po odbiorze na zasadach określonych w § 3. Termin płatności wynosi 14 dni od dnia skutecznego doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury oraz posiadania przez Zamawiającego protokołu stanowiącego podstawę zapłaty.
5. Fakturę należy wystawić z uwzględnieniem danych nabywcy i odbiorcy wskazanych przez Zamawiającego przed jej wystawieniem, właściwych dla rozliczenia zadania wykonywanego przez Starostę Sztumskiego w imieniu Skarbu Państwa, z uwzględnieniem danych wymaganych w strukturze KSeF. Wykonawca przed wystawieniem faktury potwierdzi z Zamawiającym prawidłowe dane identyfikacyjne i podatkowe.
6. Wykonawca wystawi i doręczy fakturę w formie wymaganej przez przepisy obowiązujące w dniu jej wystawienia. Jeżeli Wykonawca jest objęty obowiązkiem wystawiania faktur ustrukturyzowanych, fakturę doręcza się za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur, a za datę jej otrzymania uważa się datę ustaloną zgodnie z przepisami dotyczącymi KSeF.
7. Jeżeli przepisy dopuszczają wystawienie faktury poza KSeF, fakturę elektroniczną w nieedytowalnym formacie PDF należy przesłać na adres: geodeta@powiatsztumski.pl, a jej wizualizację dodatkowo na adres: finanse@powiatsztumski.pl. Fakturę papierową można doręczyć wyłącznie wtedy, gdy forma taka jest prawnie dopuszczalna.
8. Przesłanie wizualizacji faktury ustrukturyzowanej w formacie PDF ma charakter pomocniczy i nie stanowi ponownego ani odrębnego doręczenia faktury.
9. W okresie awarii, niedostępności lub trybu offline KSeF Wykonawca postępuje zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dokument wystawiony w trybie awaryjnym lub offline zostanie wprowadzony do KSeF w terminie ustawowym, jeżeli taki obowiązek wynika z prawa.
10. Jeżeli faktura zawiera błąd lub brak uniemożliwiający jej zgodne z prawem zaksięgowanie albo zapłatę, termin płatności rozpoczyna bieg od dnia skutecznego doręczenia prawidłowej faktury korygującej lub innego prawidłowego dokumentu usuwającego przeszkodę. Drobne uchybienie niewpływające na możliwość zapłaty nie wstrzymuje biegu terminu.
11. Zamawiający może zastosować mechanizm podzielonej płatności. Rachunek wskazany na fakturze musi należeć do Wykonawcy, umożliwiać zastosowanie mechanizmu podzielonej płatności i - jeżeli wymagają tego przepisy - znajdować się w wykazie podatników VAT.
12. Jeżeli zapłata nie jest możliwa z przyczyn dotyczących rachunku lub danych podanych przez Wykonawcę, Zamawiający nie pozostaje w opóźnieniu za okres od wezwania Wykonawcy do usunięcia przeszkody do dnia jej skutecznego usunięcia. Płatność nastąpi w terminie 7 dni od dnia usunięcia przeszkody, nie wcześniej jednak niż w terminie wynikającym z ust. 4.
13. Bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, pod rygorem nieważności, Wykonawca nie może przenieść, obciążyć, zastawić, przewłaszczyć na zabezpieczenie ani oddać do faktoringu wierzytelności wynikających z Umowy. Zgoda może być uzależniona od przedstawienia treści planowanej czynności i danych nabywcy wierzytelności.

14. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia z wynagrodzenia wymagalnych wierzytelności przysługujących mu wobec Wykonawcy, w szczególności kar umownych, kosztów wykonania zastępczego i odszkodowań, po doręczeniu Wykonawcy oświadczenia o potrąceniu.

§ 5. Kary umowne i dochodzenie roszczeń

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań niepieniężnych określonych w Umowie.
2. Kary umowne wynoszą:
 - 1) 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w wykonaniu całości przedmiotu Umowy;
 - 2) 0,3% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w usunięciu wady lub braku, sporządzeniu Operatu zamiennego albo wykonaniu innego obowiązku naprawczego określonego w Umowie;
 - 3) 0,2% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w udzieleniu wyjaśnień, przedstawieniu dokumentu ubezpieczenia albo wykonaniu innego obowiązku niepieniężnego, dla którego Umowa określa termin;
 - 4) 20% całkowitego wynagrodzenia brutto w razie odstąpienia od Umowy albo jej rozwiązania przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub w razie odstąpienia przez Wykonawcę z przyczyn nieleżących po stronie Zamawiającego;
 - 5) 5% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy przypadek powierzenia realizacji niezaakceptowanej osobie albo podwykonawcy, naruszenia obowiązku bezstronności lub niezgłoszenia konfliktu interesów;
 - 6) 5% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy stwierdzony przypadek naruszenia poufności, ochrony danych, bezpieczeństwa informacji, praw autorskich albo nieuprawnionego użycia nazwy lub symboli Zamawiającego;
 - 7) 5% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy przypadek braku wymaganego ubezpieczenia, złożenia nieprawdziwego oświadczenia sankcyjnego albo niepowiadomienia o zmianie okoliczności sankcyjnych;
 - 8) 2% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy przypadek odmowy przekazania materiałów, dokumentów, danych lub wyjaśnień wymaganych Umową, jeżeli naruszenie nie zostało usunięte w terminie 2 dni roboczych od dodatkowego wezwania.
3. Kary dotyczące odrębnych naruszeń mogą być naliczane łącznie. Za ten sam okres i to samo naruszenie Zamawiający nie nalicza jednocześnie dwóch kar o tożsamej funkcji, chyba że naruszone zostały odrębne obowiązki i powstały odrębne skutki.
4. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 40% całkowitego wynagrodzenia brutto. Ograniczenie to nie dotyczy odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadach ogólnych ani obowiązku zwrotu kosztów wykonania zastępczego, oceny operatu lub roszczeń osób trzecich.
5. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości poniesionej szkody, w tym uzasadnionych kosztów postępowań, kontroli, opinii, obsługi prawnej i sporządzenia operatu zastępczego.
6. Kara umowna jest płatna w terminie 7 dni od dnia doręczenia noty obciążeniowej lub innego wezwania do zapłaty. Zamawiający może potrącić karę z każdej wierzytelności Wykonawcy.
7. Zapłata kary nie zwalnia Wykonawcy z wykonania obowiązku, usunięcia wady ani naprawienia szkody.
8. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie ani zwrot utraconych korzyści w związku z odstąpieniem lub rozwiązaniem Umowy z przyczyn leżących po jego stronie.

§ 6. Ochrona danych osobowych

1. Każda ze Stron jest odrębnym administratorem danych osobowych osób reprezentujących drugą Stronę, osób wskazanych do kontaktu oraz osób uczestniczących w realizacji Umowy i samodzielnie odpowiada za zgodność przetwarzania z RODO oraz przepisami krajowymi.

2. Administratorem danych osobowych przetwarzanych po stronie Zamawiającego jest Starosta Sztumski, działający przy pomocy Starostwa Powiatowego w Sztumie. Dane są przetwarzane w szczególności w celu przeprowadzenia procedury udzielenia zamówienia, zawarcia i wykonania Umowy, realizacji obowiązków prawnych, gospodarki finansowej, kontroli, archiwizacji, udostępniania informacji o Umowie oraz dochodzenia lub obrony roszczeń, na podstawach właściwych dla danej kategorii osoby i celu, w szczególności art. 6 ust. 1 lit. b RODO - gdy osoba, której dane dotyczą, jest stroną umowy, oraz art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO - w zakresie obowiązków prawnych i wykonywania zadań publicznych.
3. Wykonawca samodzielnie ustala właściwe podstawy przetwarzania danych po swojej stronie i nie może przenosić na Zamawiającego odpowiedzialności za wykonanie własnych obowiązków informacyjnych.
4. Każda ze Stron zapewni osobom, których dane przekazuje drugiej Stronie, informacje wymagane przez art. 13 lub 14 RODO. Klauzula informacyjna Zamawiającego została udostępniona jako załącznik nr 4 do zapytania ofertowego i nie stanowi załącznika do Umowy.
5. Jeżeli realizacja Umowy będzie wymagała powierzenia Wykonawcy przetwarzania danych osobowych w imieniu Zamawiającego, Strony przed udostępnieniem danych zawrą odrębną umowę powierzenia zgodną z art. 28 RODO. Do czasu jej zawarcia Wykonawca nie jest uprawniony do przetwarzania takich danych.
6. Wykonawca wdroży odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, ograniczy dostęp do danych do osób upoważnionych, zapewni poufność oraz nie będzie przekazywał danych poza Europejski Obszar Gospodarczy ani korzystał z usług powodujących taki transfer bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego i spełnienia wymagań RODO.
7. Udostępnienie danych i dokumentów przez Zamawiającego na podstawie przepisów o dostępie do informacji publicznej, gospodarce nieruchomościami, archiwizacji, kontroli lub postępowaniach urzędowych nie stanowi naruszenia Umowy.

§ 7. Odstąpienie od Umowy i rozwiązanie Umowy

1. Zamawiający może odstąpić od niewykonanej części Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o istotnej zmianie okoliczności powodującej, że dalsze wykonywanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było racjonalnie przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.
2. Zamawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym albo odstąpić od niewykonanej części Umowy, według swojego wyboru, jeżeli Wykonawca:
 - 1) pozostaje w zwłoce z wykonaniem całości lub istotnej części zamówienia dłużej niż 5 dni albo z okoliczności wynika, że nie dochowa terminu końcowego;
 - 2) wykonuje Umowę sprzecznie z jej treścią, prawem, zasadami bezstronności lub zaleceniami dotyczącymi zgodności z Umową i nie zmieni sposobu wykonania mimo wezwania;
 - 3) nie usunął istotnych wad w wyznaczonym terminie albo przekazał poprawiony operat nadal obciążony wadą istotną;
 - 4) utracił uprawnienia, możliwość zgodnego z prawem wykonywania zawodu, wymagane ubezpieczenie lub zdolność do realizacji zamówienia;
 - 5) posłużył się niezaakceptowaną osobą albo podwykonawcą, ujawnił informacje chronione, naruszył ochronę danych, prawa osób trzecich lub zasady bezpieczeństwa informacji;
 - 6) złożył nieprawdziwe oświadczenie lub dokument w postępowaniu albo w toku realizacji Umowy, w tym dotyczące uprawnień, konfliktu interesów, ubezpieczenia lub sankcji;
 - 7) zaprzestał działalności, otwarto jego likwidację albo wystąpiły inne okoliczności realnie zagrażające wykonaniu Umowy, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego;
 - 8) dopuścił się innego rażącego lub powtarzającego się naruszenia Umowy.
3. Przed skorzystaniem z uprawnienia określonego w ust. 2 Zamawiający może wyznaczyć dodatkowy termin, co do zasady nie dłuższy niż 3 dni robocze. Dodatkowe wezwanie nie jest

wymagane, gdy naruszenie jest nieusuwalne, termin ma istotne znaczenie, dalsze wykonywanie grozi szkodą albo Wykonawca odmówił wykonania obowiązku.

4. Oświadczenie o odstąpieniu albo rozwiązaniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i wskazania podstawy faktycznej.
5. W razie zakończenia Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie wyłącznie za część prawidłowo wykonaną, kompletną, przydatną dla Zamawiającego i odebraną. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za część wadliwą ani odszkodowanie, w tym z tytułu utraconych korzyści, za zakres niewykonany.
6. W terminie 2 dni roboczych od zakończenia Umowy Wykonawca przekaże Zamawiającemu wszystkie wykonane i robocze materiały, dokumenty i dane dotyczące zamówienia. Zamawiający może wykorzystać je w celu dokończenia zadania, na zasadach licencji określonej w § 1.
7. Zakończenie Umowy nie narusza postanowień dotyczących kar umownych, odpowiedzialności, poufności, ochrony danych, praw do korzystania z opracowań, rozliczeń i właściwości sądu.

§ 8. Zmiany Umowy i siła wyższa

1. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian osób kontaktowych, adresów do korespondencji lub adresów poczty elektronicznej, które są skuteczne po doręczeniu drugiej Stronie pisemnego albo dokumentowego zawiadomienia.
2. Dopuszcza się zmianę:
 - 1) wynagrodzenia brutto - wyłącznie w zakresie wynikającym ze zmiany stawki podatku VAT dotyczącej niewykonanej części Umowy, bez zmiany wynagrodzenia netto;
 - 2) terminu - o udokumentowany okres rzeczywistego wpływu siły wyższej, zawinionego opóźnienia Zamawiającego w przekazaniu danych albo obiektywnego opóźnienia organu lub podmiotu trzeciego, mimo terminowego i prawidłowego wystąpienia Wykonawcy oraz podejmowania czynności ponaglających;
 - 3) osoby rzeczoznawcy - na zasadach określonych w § 2;
 - 4) danych Stron wynikających z następstwa prawnego, zmiany nazwy, adresu lub reprezentacji, o ile nie prowadzi to do zmiany Wykonawcy sprzecznej z prawem lub istotą przeprowadzonego postępowania;
 - 5) zakresu dokumentów technicznych lub sposobu przekazania - jeżeli nie obniża to jakości, funkcjonalności ani możliwości kontroli i nie prowadzi do zwiększenia wynagrodzenia bez obiektywnej podstawy.
3. Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o zmianę Umowy. Każda zmiana wymaga wykazania związku przyczynowego, wpływu na realizację, okresu oddziaływania i podjętych działań minimalizujących skutki.
4. Siła wyższa oznacza zewnętrzne, nadzwyczajne i niemożliwe do przewidzenia przy zachowaniu należytej staranności zdarzenie, któremu Strona nie mogła zapobiec i które rzeczywiście uniemożliwia wykonanie konkretnego obowiązku.
5. Strona powołująca się na siłę wyższą powiadomi drugą Stronę w terminie 3 dni roboczych od jej wystąpienia, opisz wpływ na Umowę, przedstawi dowody i będzie przekazywać aktualizacje. Uchybienie terminowi wyłącza możliwość powołania się na zdarzenie w zakresie, w jakim opóźnienie zawiadomienia utrudniło ograniczenie skutków.
6. Wystąpienie siły wyższej nie powoduje automatycznego przedłużenia terminu. Przedłużenie wymaga aneksu i nie może przekraczać udokumentowanego okresu, w którym wykonanie było rzeczywiście niemożliwe, z uwzględnieniem możliwości wykonania prac zastępczych lub równoległych.
7. Za siłę wyższą ani podstawę zmiany terminu nie uważa się w szczególności: braków kadrowych lub organizacyjnych Wykonawcy, choroby możliwej do zastąpienia inną uprawnioną osobą, problemów finansowych, wzrostu kosztów, braku dostępu do zwykłych narzędzi lub usług,

zaniedbania terminowego pozyskania danych, przewidywalnych warunków pogodowych ani zdarzeń dotyczących podwykonawcy, którym Wykonawca mógł zapobiec.

8. Każda Strona jest obowiązana podejmować racjonalne działania w celu ograniczenia szkód i opóźnień.

§ 9. Odpowiedzialność, poufność, bezpieczeństwo informacji i sankcje

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność kontraktową i deliktową za szkody Zamawiającego i osób trzecich powstałe w związku z realizacją Umowy, w tym za działania i zaniechania rzeczoznawców, pracowników, współpracowników i podwykonawców.
2. Wykonawca naprawi szkodę w pełnej wysokości, obejmującej w szczególności koszty ponownej wyceny, postępowań, opinii, obsługi prawnej, zwrotu dofinansowania, utraconej możliwości dokonania czynności w terminie oraz roszczeń osób trzecich, w zakresie pozostającym w normalnym związku przyczynowym z naruszeniem.
3. Wykonawca zachowa w poufności wszelkie niepubliczne informacje i dokumenty uzyskane w związku z Umową oraz wykorzysta je wyłącznie do jej realizacji. Informacje prawnie chronione pozostają poufne bezterminowo, a pozostałe informacje poufne - przez 5 lat od zakończenia Umowy.
4. Obowiązek poufności nie obejmuje ujawnienia wymaganego prawem, prawomocnym orzeczeniem lub żądaniem uprawnionego organu ani przekazania informacji osobom realizującym zadania Zamawiającego, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ochrony.
5. Wykonawca nie może oznaczyć całej oferty, Umowy, operatu lub dokumentacji jako tajemnicy przedsiębiorstwa bez szczegółowego wykazania ustawowych przesłanek ochrony dla konkretnych informacji.
6. Dokumenty i dane będą przechowywane i przesyłane w sposób zabezpieczający przed utratą, zniszczeniem, zmianą i dostępem osób nieuprawnionych. O incydencie bezpieczeństwa Wykonawca zawiadomi Zamawiającego niezwłocznie, nie później niż w ciągu 12 godzin od jego wykrycia, i będzie współpracował przy ograniczaniu skutków.
7. Po zakończeniu Umowy Wykonawca zwróci lub usunie dane Zamawiającego, z wyjątkiem danych, których przechowywanie jest wymagane prawem lub niezbędne do obrony roszczeń. Na żądanie złoży pisemne potwierdzenie wykonania tego obowiązku.
8. Wykonawca oświadcza, że nie podlega wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 514, z późn. zm.), stosowanego do niniejszego postępowania również na podstawie art. 7 ust. 9 tej ustawy, oraz że nie zachodzą inne okoliczności objęte bezpośrednio stosowanymi środkami ograniczającymi lub sankcjami Unii Europejskiej albo prawa krajowego, które uniemożliwiłyby zawarcie lub wykonywanie Umowy, w szczególności dokonanie płatności na rzecz Wykonawcy.
9. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o zmianie okoliczności, o których mowa w ust. 8, niezwłocznie, nie później niż w terminie 1 dnia roboczego od powzięcia informacji o zmianie. Zamawiający może żądać dokumentów i wyjaśnień oraz weryfikować Wykonawcę w publicznych wykazach.
10. Powstanie zakazu realizacji lub płatności, nieprawdziwość oświadczenia albo brak wymaganej współpracy uprawnia Zamawiającego do wstrzymania płatności, rozwiązania Umowy i naliczenia kary, bez odpowiedzialności za zakres niewykonany.
11. Wykonawca nie może używać nazwy, herbu, logo ani informacji o współpracy ze Skarbem Państwa - Starostą Sztumskim w celach reklamowych, referencyjnych lub promocyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
12. Wykonawca przechowuje dokumentację realizacji Umowy przez okres wymagany przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa oraz przez okres, w którym dokumentacja jest racjonalnie niezbędna do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń. Wykonawca przyjmuje do

wiadomości, że informacje o Umowie mogą podlegać udostępnieniu w Centralnym Rejestrze Umów Jednostek Sektora Finansów Publicznych, jeżeli i w zakresie, w jakim obowiązek taki znajduje zastosowanie zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych i przepisami wykonawczymi; udostępnienie informacji wymaganych prawem nie stanowi naruszenia poufności.

§ 10. Komunikacja i postanowienia końcowe

1. Osobą upoważnioną do kontaktu i bieżącego nadzoru ze strony Zamawiającego jest: [...], e-mail: geodeta@powiatosztumski.pl, tel. 55 267 74 81. Ze strony Wykonawcy: [...], e-mail: [...], tel. [...]. Osoby te nie są uprawnione do zmiany Umowy ani zrzeczenia się roszczeń.
2. Zawiadomienia robocze mogą być przekazywane pocztą elektroniczną. Oświadczenia o odstąpieniu, rozwiązaniu, zmianie Umowy, zgodzie na cesję oraz inne oświadczenia, dla których Umowa zastrzega formę pisemną, wymagają tej formy pod rygorem nieważności.
3. Prawem właściwym jest prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych stosuje się w szczególności Kodeks cywilny, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.), rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832), przepisy o prawie autorskim, ochronie danych osobowych, finansach publicznych, podatkach, rachunkowości, archiwizacji i sankcjach międzynarodowych.
4. Ze względu na wartość zamówienia niższą niż 170 000 zł netto ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 793, z późn. zm.) nie znajduje zastosowania na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Odesłania do zasad lub instytucji tej ustawy mogą mieć wyłącznie znaczenie pomocnicze, jeżeli zostały wyraźnie przewidziane w dokumentach zamówienia i nie prowadzą do objęcia postępowania ustawowym reżimem środków ochrony prawnej.
5. Spory wynikłe na tle realizacji Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, z uwzględnieniem właściwego statio fisci Skarbu Państwa - Starosty Sztumskiego.
6. Nieważność lub bezskuteczność pojedynczego postanowienia nie wpływa na pozostałą część Umowy. Strony zastąpią takie postanowienie rozwiązaniem zgodnym z prawem i możliwie najbliższym jego celowi gospodarczemu.
7. Załącznik nr 1 - wzór protokołu przekazania i odbioru - stanowi integralną część Umowy. Zapytanie ofertowe wraz z wyjaśnieniami i zmianami oraz oferta Wykonawcy nie są załącznikami do Umowy, lecz stanowią dokumenty kontraktowe w zakresie określonym w § 1.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY	WYKONAWCA	WERYFIKACJA FINANSOWA (bez funkcji reprezentacyjnej)
..... 		
<i>podpis Starosty Sztumskiego</i>	<i>podpis osoby uprawnionej</i>	<i>podpis Skarbnika / osoby upoważnionej</i>

Załącznik nr 1 - wzór protokołu przekazania i odbioru**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA / ODBIORU**

Data i miejsce	Sztum, dnia
Umowa	Umowa GK 13/2026 z dnia
Rodzaj prac	sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonych działkami nr 96/4, 97/2 i 100/14 w obrębie 3 Miasta Sztum o łącznej powierzchni 0,0267 ha, dla potrzeb aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego
Zamawiający	Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Sztumskiego
Wykonawca	
Rodzaj czynności	☐ przekazanie ☐ odbiór bez zastrzeżeń ☐ odbiór warunkowy ☐ odmowa odbioru
Zakres	Operat: Plik elektroniczny / dokumenty:
Wady lub braki	
Termin usunięcia	
Rozliczenie	Kwota podlegająca zapłaciezł (słownie zł) Kwota zatrzymana zł (słownie zł)
Uwagi	
Podpisy	Podpis przedstawiciela Zamawiającego Potwierdzenie otrzymania przez Wykonawcę

Zastrzeżenie: podpisanie protokołu przekazania nie oznacza odbioru. Odbiór nie wyłącza odpowiedzialności Wykonawcy za wady ukryte, naruszenie prawa ani obowiązki gwarancyjne.