Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego

GK. ……..

Umowa GK ……..

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, w którym zastosowano procedurę określoną w § 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 łącznej wartości przewidywalnych usług podlegających wspólnemu oszacowaniu, 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 operatów szacunkowych dla wszystkich nieruchomości, praw i celów wyceny określonych w pięciu pozycjach załącznika nr 1 do Umowy – „Wykaz nieruchomości objętych wyceną”, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.). Każdy z wymaganych operatów jest dalej zwany „Operatem”, a wszystkie operaty łącznie – „Operatami”. Postanowienia Umowy dotyczące Operatu stosuje się do każdego z opracowań objętych zamówieniem. Liczba pozycji wykazu nie przesądza liczby samodzielnych Operatów, którą określa załącznik nr 1.

2. Przedmiot Umowy obejmuje wszystkie czynności niezbędne do sporządzenia kompletnego, samodzielnego i możliwego do wykorzystania dla celu danej pozycji wykazu 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. Dla pozycji 1, 2 stosuje się w szczególności art. 124 ust. 4, art. 128 ust. 4, art. 129 ust. 5 pkt 1 i art. 130 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 75 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Dla pozycji 3 stosuje się w

szczególności art. 31, art. 67 i art. 72 tej ustawy oraz § 42 rozporządzenia, z wyodrębnieniem wartości gruntu, budynku i innych urządzeń, o ile występują. Wycena nie zastępuje rozstrzygnięcia organu o odszkodowaniu ani oceny dopuszczalności zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

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), zasadami aktualnej wiedzy zawodowej, zasadami etyki zawodowej oraz innymi przepisami właściwymi dla celu wyceny.
4. W razie rozbieżności pomiędzy dokumentami dotyczącymi zamówienia pierwszeństwo mają kolejno:
   1) Umowa wraz z załącznikami nr 1 i 2,
   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. Wykonawca niezwłocznie zgłosi braki danych; nie może zastępować nieustalonych okoliczności dowolnymi założeniami.
6. W zakresie, w jakim Operat, jego elementy lub dokumentacja towarzysząca wytworzone w wykonaniu Umowy stanowią utwory w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych i nie są objęte wyłączeniem z art. 4 tej ustawy, Wykonawca z chwilą przekazania danego opracowania przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do niego, bez ograniczeń terytorialnych, na cały okres trwania tych praw, na polach eksploatacji określonych w ust. 7. Wykonawca zapewnia uprzednie nabycie praw niezbędnych do skutecznego przeniesienia. Przeniesienie następuje w ramach wynagrodzenia określonego w § 4 i nie wymaga dodatkowego dokumentu.
7. Przeniesienie praw obejmuje następujące pola eksploatacji: 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; publiczne udostępnianie w sieciach teleinformatycznych, w tym w BIP, w zakresie wymaganym prawem.
8. Zamawiający może zezwalać na korzystanie z opracowań podmiotom, którym jest uprawniony przekazywać Operaty zgodnie z Umową lub przepisami prawa. Wykonawca zezwala na wykonywanie i zezwalanie na wykonywanie zależnego prawa autorskiego w zakresie niezbędnym do sporządzania wypisów i wyciągów, anonimizacji, technicznych zmian formatu oraz opatrywania dokumentów adnotacjami, bez ingerencji w merytoryczne wnioski wyceny i bez przypisywania autorowi zmian dokonanych przez inne osoby. Autorskie prawa osobiste pozostają przy twórcy. Wykonawca zapewnia uzyskanie od twórców uprawnień i zezwoleń niezbędnych do wykonania powyższych postanowień.
9. Przeniesienie praw i udzielone zezwolenia 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 ani

korzystania z dokumentów i materiałów urzędowych wyłączonych z ochrony na podstawie art. 4 pkt 2 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych oraz dozwolonego użytku na podstawie art. 33^2 tej ustawy. W odniesieniu do materiałów osób trzecich niewytworzonych na potrzeby Umowy Wykonawca zapewni Zamawiającemu możliwość zgodnego z prawem korzystania w zakresie niezbędnym do celów określonych w Umowie i poinformuje o ograniczeniach przed ich włączeniem do opracowania.

10. Wynagrodzenie określone w § 4 obejmuje całość wynagrodzenia z tytułu przeniesienia praw, zezwoleń 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 30 października 2026 r. Termin obejmuje przekazanie Operatu i wszystkich dokumentów wymaganych Umową w stanie umożliwiającym dokonanie odbioru. Za dni robocze w Umowie uważa się dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.
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. Operaty sporządzi i podpisze osoba wskazana w ofercie: [imię i nazwisko], rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr […], wpisany do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, bezpośrednio odpowiedzialny za przypisany mu zakres realizacji Umowy: […]. Jeżeli w ofercie wskazano więcej rzeczoznawców, w Umowie wymienia się każdą z tych osób, jej numer uprawnień i zakres prac. W przypadku współautorstwa Operat podpisuje każdy z rzeczoznawców, którzy go sporządzili.
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. Rzeczoznawca wykonujący wycenę nie może podlegać wyłączeniu na podstawie art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego. Wykonawca oraz osoby wykonujące wyceny ujawnią także inne okoliczności mogące budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności lub prowadzić do konfliktu interesów. 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 jakiejkolwiek 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. Podmiot, na którego doświadczenie Wykonawca powołał się w ofercie, rzeczywiście wykona zakres, dla którego to doświadczenie wykazano. Jego zastąpienie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego oraz wykazania, że zastępca spełnia odpowiedni warunek co najmniej w zakresie wymaganym zapytaniem ofertowym.

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. Powyższe nie wyłącza kontroli zgodności zastosowanego podejścia, metody i techniki z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ani żądania wyjaśnienia ich doboru.
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 wymaganej ochrony ubezpieczeniowej albo nieprzedstawienie dokumentów potwierdzających tę ochronę mimo wezwania uprawnia Zamawiającego do wstrzymania dopuszczenia Wykonawcy do dalszych czynności, naliczenia kary na przesłankach określonych w § 5 oraz odstąpienia od Umowy na zasadach § 7. Samo uchybienie dotyczące ubezpieczenia nie wstrzymuje zapłaty należnej za prawidłowo wykonane i odebrane pozycje zamówienia. 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 każdego Operatu;
   każdy 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. Protokół identyfikuje pozycję wykazu, nieruchomość, cel wyceny, datę Operatu i jego autora lub autorów.
4. Zamawiający w terminie 14 dni roboczych od kompletnego przekazania dokumentacji dotyczącej danej pozycji wykazu, nie dłuższym jednak niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania Operatu w rozumieniu art. 9 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, 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 z zastrzeżeniami dotyczącymi wad nieistotnych, z wyznaczeniem odpowiedniego terminu ich usunięcia; albo
   3) odmówi odbioru w razie wad istotnych albo braków uniemożliwiających wykorzystanie Operatu dla umówionego celu, wskazując je w protokole. Brak oświadczenia Zamawiającego nie oznacza odbioru ani akceptacji przez milczenie, lecz nieuzasadnione uchylanie się od odbioru nie może służyć obejściu ustawowych terminów zapłaty.
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. Ponownej weryfikacji poprawionego Operatu Zamawiający dokonuje w terminie 5 dni roboczych od jego otrzymania, w zakresie objętym poprawką. Nie może to prowadzić do obejścia art. 8 i 9 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych ani przedłużać zapłaty za pozostałe samodzielne, należycie wykonane pozycje zamówienia.
8. Przy odbiorze z zastrzeżeniami dotyczącymi wad nieistotnych Zamawiający określi w protokole wady i odpowiedni termin ich usunięcia. Zachowuje prawo do żądania usunięcia wad, obniżenia wynagrodzenia na zasadach ustawowych, kar umownych oraz odszkodowania. Potrącenie wymagalnych wierzytelności następuje na zasadach określonych w Umowie; samo stwierdzenie wady nieistotnej nie uzasadnia automatycznego zatrzymania części wynagrodzenia.
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. Odbioru dokonuje się odrębnie dla samodzielnych pozycji wykazu, z uwzględnieniem wszystkich Operatów wymaganych dla danej pozycji.

10. Podstawą rozliczenia jest protokół odbioru danej pozycji wykazu bez zastrzeżeń albo z zastrzeżeniami dotyczącymi wad nieistotnych, z uwzględnieniem przepisów podatkowych określających termin wystawienia faktury. Nieuzasadniona odmowa sporządzenia lub podpisania protokołu nie odracza ustawowo należnej zapłaty.
11. Zamawiający może odmówić zapłaty wynagrodzenia za niewykonaną pozycję wykazu albo pozycję, której opracowanie jest obarczone wadą istotną, do czasu prawidłowego spełnienia świadczenia. Nie wstrzymuje to zapłaty należnej za pozostałe samodzielne, należycie wykonane i odebrane pozycje zamówienia.
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 odpowiednim terminem nie krótszym niż 3 dni robocze, zlecić sporządzenie nowego Operatu przez innego uprawnionego i bezstronnego rzeczoznawcę na koszt i ryzyko Wykonawcy, w zakresie niezbędnym do usunięcia skutków naruszenia, bez utraty prawa do kar umownych i odszkodowania. Strony udzielają Zamawiającemu umownego upoważnienia do takiego wykonania zastępczego bez konieczności uzyskania uprzedniego upoważnienia sądu. Nie obejmuje ono merytorycznego przerabiania i podpisywania cudzego Operatu. Uzasadnione koszty wykonania zastępczego podlegają zwrotowi i mogą zostać potrącone na zasadach określonych w Umowie.
16. Niezależnie od uprawnień ustawowych, które nie zostają wyłączone ani ograniczone, Wykonawca udziela 24-miesięcznej gwarancji jakości na Operat i dokumentację, liczonej od odbioru danej pozycji wykazu. 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 przez rzeczoznawcę, który sporządził Operat, 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: ……). Wynagrodzenie stanowi sumę cen ryczałtowych czterech pozycji wykazu wskazanych w formularzu ofertowym. Ceny te służą do rozliczeń poszczególnych pozycji oraz określenia podstawy kar i skutków częściowego odstąpienia; nie pozwalają zwiększyć łącznego wynagrodzenia.
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. Dopuszcza się płatności za odrębnie odebrane, samodzielne pozycje wykazu, według cen przypisanych do nich w ofercie. Sama liczba operatów koniecznych do wykonania opisanej pozycji nie zmienia ustalonej dla niej ceny ryczałtowej. Rozliczenie częściowe nie oznacza dopuszczenia ofert częściowych ani zmniejszenia zakresu zamówienia.
4. Faktura dokumentująca należyte wykonanie danej pozycji wykazu podlega zapłacie w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania przez Zamawiającego. Jeżeli faktura została otrzymana przed rozpoczęciem lub w trakcie uzgodnionego badania opracowania, termin ten biegnie od dnia zakończenia badania, z zachowaniem art. 8, art. 8a i art. 9 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Posiadanie protokołu odbioru nie może służyć do obchodzenia ustawowych terminów 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. Na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym Zamawiający wyłącza stosowanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych przesyłanych za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania jako odrębnego kanału doręczenia faktur. Wyłączenie nie dotyczy obowiązków wynikających z przepisów o KSeF ani korzystania przez Wykonawcę z oprogramowania zintegrowanego z KSeF.
10. Jeżeli faktura zawiera błąd lub brak uniemożliwiający jej zgodne z prawem zaksięgowanie albo zapłatę, Zamawiający niezwłocznie zawiadomi Wykonawcę, wskazując konkretną przeszkodę. Korekta nie zmienia daty otrzymania faktury pierwotnej ani nie wstrzymuje zapłaty bezspornej

części należności. Skutki rzeczywistej przeszkody w zapłacie ocenia się zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami. Drobne uchybienie niewpływające na możliwość zapłaty nie wstrzymuje biegu terminu.

11. Zamawiający może zastosować mechanizm podzielonej płatności w przypadkach dopuszczonych przepisami. Rachunek wskazany na fakturze musi należeć do Wykonawcy i, gdy mechanizm ten jest prawnie dopuszczalny dla danej faktury, umożliwiać jego zastosowanie. Obowiązek ujawnienia rachunku w wykazie podatników VAT dotyczy przypadków określonych przepisami.
12. W razie ujawnienia przeszkody dotyczącej rachunku lub danych Wykonawcy Zamawiający niezwłocznie wezwie do jej usunięcia i podejmie dostępne zgodne z prawem czynności umożliwiające terminową zapłatę. Nieprawidłowość dotycząca rachunku nie stanowi samoistnej podstawy do umownego wyłączenia odsetek należnych z mocy ustawy.
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 i zaskarżalnych wierzytelności pieniężnych przysługujących mu wobec Wykonawcy, w szczególności kar umownych, kosztów wykonania zastępczego i odszkodowań, na warunkach art. 498 i 499 Kodeksu cywilnego, po dojściu oświadczenia o potrąceniu do Wykonawcy w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią.

§ 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% wynagrodzenia brutto przypisanego w ofercie do pozycji wykazu objętej zwłoką za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w jej wykonaniu;
   2) 0,3% wynagrodzenia brutto przypisanego w ofercie do pozycji wykazu, której dotyczy wada lub brak, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w usunięciu wady lub braku albo sporządzeniu Operatu zamiennego;
   3) 0,2% wynagrodzenia brutto przypisanego w ofercie do pozycji wykazu, której dotyczą wyjaśnienia, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w udzieleniu wyjaśnień wymaganych na podstawie § 2 ust. 9; w przypadku zwłoki w przedstawieniu wymaganego dokumentu ubezpieczenia – 0,2% całkowitego wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
   4) 20% wynagrodzenia brutto przypadającego według oferty na część Umowy objętą odstąpieniem, jeżeli odstąpienie nastąpiło z powodu niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca;
   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. Kara za zwłokę w wykonaniu części Umowy, od której następnie odstąpiono z powodu tego samego niewykonania, nie podlega kumulacji z karą zastrzeżoną w związku z odstąpieniem w tym zakresie; należna jest kara określona w ust. 2 pkt 4, a kwoty wcześniej naliczone lub zapłacone z tytułu zwłoki podlegają rozliczeniu w jej ramach. Nie ogranicza to kar za odrębne naruszenia, w szczególności poufności lub ochrony danych.
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 wymagalną karę z wynagrodzenia Wykonawcy na zasadach określonych w § 4 ust. 14.
7. Zapłata kary nie zwalnia Wykonawcy z wykonania obowiązku i usunięcia wady w zakresie, w jakim obowiązki te nadal istnieją, ani z naprawienia szkody z uwzględnieniem zakazu jej podwójnego naprawienia.
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. Wykonawca przekaże klauzulę Zamawiającego osobom, których dane udostępnia, najpóźniej przy przekazaniu tych danych, a na żądanie potwierdzi wykonanie obowiązku. Nie wyłącza to odpowiedzialności każdego administratora za spełnienie własnego obowiązku informacyjnego.
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. O kwalifikacji ról decyduje rzeczywisty zakres czynności i samodzielność w ustalaniu celów oraz sposobów przetwarzania. W odniesieniu do samodzielnych ustawowych czynności rzeczoznawstwa majątkowego podmiot spełniający te

przesłanki działa jako odrębny administrator; samo zlecenie wyceny i przekazanie materiałów nie oznacza automatycznie powierzenia 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 rozliczenie Stron

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. Uprawnienie to jest umownym prawem odstąpienia i podlega terminowi końcowemu określonemu w ust. 3.
2. Zamawiający może odstąpić od Umowy w części obejmującej niewykonane lub istotnie wadliwe pozycje wykazu, a od całości, jeżeli pozostała część nie ma dla niego znaczenia ze względu na znany Wykonawcy cel Umowy, 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 obarczony 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. W przypadkach określonych w ust. 2, jeżeli usunięcie naruszenia jest obiektywnie możliwe, Zamawiający przed skorzystaniem z umownego prawa odstąpienia wezwie Wykonawcę do jego usunięcia, wyznaczając odpowiedni termin i zastrzegając prawo odstąpienia po jego bezskutecznym upływie. Dodatkowe wezwanie nie jest wymagane, gdy naruszenie jest nieusuwalne albo w przypadkach, w których prawo zezwala na odstąpienie bez dodatkowego terminu. Umowne prawo odstąpienia określone w ust. 1 i 2 może być wykonane w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okoliczności uzasadniającej odstąpienie, nie później jednak niż do upływu 90 dni od terminu wykonania określonego w § 2 ust. 1. W przypadkach wymagających uprzedniego wezwania termin 30 dni biegnie od bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu usunięcia naruszenia; w każdym przypadku obowiązuje wskazany termin końcowy 90 dni. Termin ten nie ogranicza ustawowych praw odstąpienia, w szczególności wynikających z art. 491–493, art. 635, art. 636 oraz art. 638 w związku z przepisami o rękojmi Kodeksu cywilnego; korzystanie z tych praw wymaga zachowania przesłanek właściwych przepisów.
4. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, wskazania podstawy faktycznej oraz zakresu objętego odstąpieniem.

5. W przypadku odstąpienia na podstawie ust. 1 lub 2 rozliczenie obejmuje samodzielne, wykonane pozycje wykazu zachowujące przydatność dla Zamawiającego i nieobjęte odstąpieniem, według cen przypisanych im w ofercie, z uwzględnieniem uprawnień z tytułu wad, kar umownych, odszkodowań i potrąceń. Za niewykonaną część objętą takim odstąpieniem nie przysługuje wynagrodzenie ani zwrot utraconych korzyści. Rozliczenie części objętej odstąpieniem następuje z uwzględnieniem właściwych przepisów o skutkach odstąpienia i wartości rzeczywiście zachowanych świadczeń. Zasady te nie zmieniają ustawowych skutków odstąpienia dokonanego wyłącznie na podstawie art. 644 Kodeksu cywilnego ani odpowiedzialności za bezprawne zakończenie Umowy.
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 określonych w § 1, do sporządzenia nowego opracowania przez uprawnionego rzeczoznawcę, bez merytorycznej ingerencji w cudzy podpisany Operat.
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. Nie wyłącza to uprawnień wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Zmiana nie może służyć obejściu zasad przeprowadzonego postępowania ani zastępować udzielenia nowego zamówienia, jeżeli jest ono wymagane.
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, opisze 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 uniemożliwiałyby 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 czynności lub płatności w zakresie wymaganym przepisami sankcyjnymi, odstąpienia od Umowy na zasadach § 7 i naliczenia kary

wyłącznie na przesłankach określonych w § 5. Sama zmiana przepisów lub objęcie zakazem nie przesądza odpowiedzialności Wykonawcy za naruszenie zobowiązania niepieniężnego.

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. Ograniczenie to nie dotyczy zgodnego z prawem wykazywania doświadczenia w innych postępowaniach, z zachowaniem obowiązków poufności i ochrony danych.
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@powiatsztumski.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. Formie pisemnej równoważna jest forma elektroniczna w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu cywilnego, wymagająca kwalifikowanego podpisu elektronicznego.
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 – Wykaz nieruchomości objętych wyceną – i załącznik nr 2 – wzór protokołu przekazania i odbioru – stanowią 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. W przypadku zawarcia Umowy w formie elektronicznej każda ze Stron otrzymuje plik opatrzony kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi obu Stron.

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

Załącznik nr 1- Wykaz nieruchomości objętych wyceną

l.p.	Nr działki	obręb	gmina	powierzchnia jednostka: […]	opis i cel wyceny
1	1/3	Skolwity	Stary Dzierzgoń	6,96	określenie wartości szkód powstałych wskutek zdarzeń związanych z realizacją decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n., na potrzeby ustalenia odszkodowania zgodnie z art. 124 ust. 4 i art. 128 ust. 4 u.g.n., w tym wartości poniesionych szkód oraz – jeżeli wystąpiło – zmniejszenia wartości nieruchomości. Wycena uwzględni utratę pożytków w zakresie § 75 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, daty właściwe zgodnie z art. 130 u.g.n. i § 75 rozporządzenia oraz związek szkód z realizacją decyzji, bez podwójnego ujmowania tych samych skutków.
2	1/17	Skolwity	Stary Dzierzgoń	3,0300	określenie wartości szkód powstałych wskutek zdarzeń związanych z realizacją decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n., na potrzeby ustalenia odszkodowania zgodnie z art. 124 ust. 4 i art. 128 ust. 4 u.g.n., w tym wartości poniesionych szkód oraz – jeżeli wystąpiło – zmniejszenia wartości nieruchomości. Wycena uwzględni utratę pożytków w zakresie § 75 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, daty właściwe zgodnie z art. 130 u.g.n. i § 75 rozporządzenia oraz związek szkód z realizacją decyzji, bez podwójnego ujmowania tych samych skutków.
3	794/1	Obręb 1 - Dzierzgoń	Dzierzgoń	0,4496	ustalenie wartości nieruchomości przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste z równoczesną sprzedażą położonego na niej budynku, w planowanej drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, z wyodrębnieniem wartości gruntu, budynku i innych urządzeń, o ile występują, zgodnie z § 42 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości
4	88/1	Zajezierze	Sztum	0,23	określenie wartości rynkowej udziału 5/6 części stanowiących własnośc Skarbu Państwa, w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym (z wyszczególnieniem wartości rynkowej budynku i gruntu) w celu sprzedaży w drodze przetargowej

Załącznik nr 2- wzór protokołu przekazania i odbioru

PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA / ODBIORU

Data i miejsce	Sztum, dnia …….
Umowa	Umowa GK …./2026 z dnia ……
Rodzaj prac	sporządzenie operatów szacunkowych dla nieruchomości, praw i celów wyceny wskazanych w załączniku nr 1 do Umowy – „Wykaz nieruchomości objętych wyceną", zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.).
Zamawiający	Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Sztumskiego
Wykonawca	
Rodzaj czynności	☐ przekazanie ☐ odbiór bez zastrzeżeń ☐ odbiór z zastrzeżeniami dotyczącymi wad nieistotnych ☐ odmowa odbioru
Zakres	Pozycja wykazu: […]; Operat / Operaty: […]; nieruchomość: […]; cel wyceny: […]; data opracowania: […]; autor / autorzy: […] Plik elektroniczny / dokumenty: ……
Wady lub braki	
Termin usunięcia	
Rozliczenie	Kwota podlegająca zapłacie ……..zł (słownie …… zł) Obniżenie wynagrodzenia / wierzytelność zgłoszona do potrącenia: […] zł; podstawa i sposób rozliczenia: […].
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.