

**ZARZĄDZENIE NR 248/2021
WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

z dnia 14 października 2021 r.

**zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców
majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych
w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi**

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. W Procedurach wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi, stanowiących załącznik nr 1 do zarządzenia Nr 106/2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 15 maja 2017 r. w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi, zmienionych zarządzeniem: Nr 163/2017 z dnia 14 lipca 2017 r.¹, Nr 102/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r.², Nr 216/2019 z dnia 8 sierpnia 2019 r.³, Nr 224/2019 z dnia 26 sierpnia 2019 r.⁴, Nr 13/2020 z dnia 10 stycznia 2020 r.⁵ oraz Nr 74/2020 z dnia 15 maja 2020 r.⁶ wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) uzgodnień prowadzonych przez Wojewodę Łódzkiego, określonych w specustawach.”;

2) w § 13 w ust. 10 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) nieterminowe wykonywanie obowiązków wynikających z podpisanej umowy;”;

3) w § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rzeczoznawca po wpisaniu go na Listę rzeczoznawców zobowiązany jest podpisać właściwą umowę, stanowiącą załącznik do Zarządzenia, oraz przestrzegać jej zapisów. Umowa zawierana jest na czas określony do dnia ważności aktualnego Cennika. Kolejne umowy, których treść będzie wynikała z podpisanego przez Wojewodę Łódzkiego porozumienia, będą konstruowane w oparciu o wzory stanowiące załączniki do Zarządzenia, z odpowiednimi modyfikacjami i nie będą stanowiły podstawy do

1 Zarządzenie Nr 163/2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 lipca 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

2 Zarządzenie Nr 102/2018 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 czerwca 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

3 Zarządzenie Nr 216/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2019 r. zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

4 Zarządzenie Nr 224/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 26 sierpnia 2019 r. zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

5 Zarządzenie Nr 13/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 10 stycznia 2020 r. zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

6 Zarządzenie Nr 74/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 15 maja 2020 r. zmieniające zarządzenie w sprawie procedur wewnętrznych powoływania biegłych rzeczoznawców majątkowych w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

jego aktualizacji. Zmiany zarządzenia nie będą również wymagały modyfikacje wprowadzane w umowach stanowiących jego załączniki.”,

4) w § 16:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wybór rzeczoznawcy, w ramach prowadzonego postępowania, dokonywany jest z Listy rzeczoznawców.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przy wyborze biegłego można pominąć rzeczoznawcę majątkowego, który:

- 1) udziela nieterminowych i niepełnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych na potrzeby postępowań administracyjnych operatów szacunkowych;
- 2) wykonuje operaty szacunkowe z nienależytą starannością, a w szczególności zawierające błędy merytoryczne, formalne, rachunkowe oraz omyłki pisarskie;
- 3) nieterminowo wykonuje obowiązki wynikające z podpisanej umowy;
- 4) uzyskał negatywną opinię organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, wykonanego w ramach postępowań administracyjnych o których mowa w § 8;
- 5) przebywa na zwolnieniu lekarskim lub urlopie.”;

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Wybrany rzeczoznawca może jednorazowo otrzymać do wykonania do 30 operatów szacunkowych, z możliwością zwiększenia do 60 sztuk, z uwagi na potrzeby Wojewody Łódzkiego wynikające z prowadzonych postępowań administracyjnych.”;

5) § 17 otrzymuje brzmienie:

„§ 17. Zasady i podstawy wypłaty wynagrodzenia biegłemu będą określone w podpisanej z nim umowie.”;

6) Dodaje się załączniki nr 12 i 13 w brzmieniu określonym w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Tobiasz Bocheński

Wzór Umowy

znak:

zawarta w dniu r. w Łodzi pomiędzy:

Wojewodą Łódzkim – , zwanym dalej „Organem”

a

rzeczoznawcą majątkowym Panem/Panią nr

uprawnień:, zwanym dalej "Wykonawcą"

w związku z Porozumieniem z dnia.....zawartym pomiędzy Polską Spółką Gazownictwa spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, adres: ul. Wojciecha Bandrowskiego 16, 33-100 Tarnów, Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, adres: ul. Targowa 18, 90-042 Łódź, reprezentowaną przez, zwaną dalej Inwestorem, a Wojewodą Łódzkim w sprawie zasad pokrywania przez Inwestora kosztów ustalenia wysokości odszkodowań należnych właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym lub osobom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, za:.....zgodnie z art.....ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (t.j. Dz.U z 2020 r., poz. 1866), zwanej dalej „ustawą terminnalową”;

w zakresie opisanym w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad współpracy w sprawie wykonania operatów szacunkowych (wycen lub opracowań ustalających wartość udziałów w nieruchomości) na potrzeby uzgodnień i postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Łódzkiego, dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości bądź ich części objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, wydanej zgodnie z przepisami ustawy terminalowej,(wskazanie nazwy inwestycji)
2. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane będzie sukcesywnie, w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Organu, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym określony będzie przedmiot wyceny.
3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania zlecenia, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust.2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.
4. Objęte zleceniami nieruchomości położone są na terenie województwa łódzkiego.
5. Organ zastrzega sobie prawo uzupełnienia wykonanego zlecenia o wycenę działek, które wchodzą w skład nieruchomości objętej wykonanym zleceniem w ramach otrzymanego wynagrodzenia. Prawo to przysługuje do dnia obowiązywania niniejszej umowy.
6. Na Wykonawcy ciąży obowiązek:

- 1) Przeprowadzenia oględzin oraz powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin. Strona ma prawo brać udział w oględzinach, może zadawać pytania oraz składać wyjaśnienia. Organ nie narzuca formy powiadomienia Stron o wskazaniu miejsca i terminu przeprowadzenia oględzin;
 - 2) Przedstawienia na wezwanie Organu, w terminie 7 dni od dnia wezwania, dowodu wykonania obowiązku wynikającego z §1 ust. 6 pkt. 1.
7. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze będą stanowiły załączniki do Operatów.
8. Wykonawca w terminie 10 dni od daty otrzymania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, poda w formie pisemnej Organowi ostateczny koszt wykonania Zlecenia przyjmując za podstawę ceny określone w § 3 oraz przedłoży jeden egzemplarz protokołu z oględzin. Organowi służy prawo wstrzymania wykonania Zlecenia w terminie 5 dni od daty otrzymania ostatecznych kosztów wykonania Zlecenia.
9. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykonanych Operatów w Sekretariacie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, ul. Tuwima 28.
10. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania każdego operatu w formie papierowej.
11. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu:
- 1) zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny, z podaniem nazwy ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji (w formacie: dd/mm/rrrr); na żądanie Organu wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, Wykonawca przekaze dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości porównawcze, w szczególności nr aktu notarialnego oraz nr ewidencyjny działki;
 - 2) dokumentację fotograficzną nieruchomości. Jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich. W przypadku, gdy operat dotyczy nieruchomości zabudowanej, dokumentacja fotograficzna powinna obejmować każdy budynek. Ponadto dokumentacja ta powinna posiadać opis, której części nieruchomości dotyczy albo budynku;
 - 3) protokół z oględzin nieruchomości;
 - 4) wyciąg z operatu szacunkowego z ogólną wartością nieruchomości, z wyszczególnieniem wartości części składowych nieruchomości (w przypadku określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości), tj. wartości nasadzeń roślinnych, wartości naniesień budowlanych, wartości gruntu oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych;
 - 5) istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu;
 - 6) informację o sposobie powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin;
 - 7) zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z dokumentu planistycznego albo wypis z badania dokumentów planistycznych;
 - 8) dla nieruchomości leśnych, dla których jest prowadzony plan urządzenia lasu, bądź uproszczony plan urządzenia lasu – wypis z powyższego dokumentu.
13. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operaty w dwóch egzemplarzach, w formie papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy), używając własnych materiałów i narzędzi.
14. Organ przewiduje możliwość zlecenia wykonania w miesiącu do 30 operatów.

15. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy – Organ może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację Wykonawcy w przypadku, gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.

16. Ilekroć w umowie terminy wyrażone są w dniach, oznacza to dni kalendarzowe.

17. Wykonawca wyraża zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji, w tym pism w toczących się postępowaniach administracyjnych poprzez platformę ePUAP na adres wskazany we wniosku o wpis na Listę rzeczoznawców majątkowych.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia _____ r.

2. Za wykonane Zlecenia strony uznają dostarczenie operatu do Organu i wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, o ile dostarczenie operatu przez Wykonawcę nastąpi w ciągu 28 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.

§ 3

1. Za wykonanie zleconej wyceny nieruchomości Inwestor zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej faktury.

2. Inwestor zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za faktyczną ilość należycie wykonanych wycen nieruchomości sporządzonych w formie operatów.

3. Strony ustalają wynagrodzenie za należyte wykonanie wyceny nieruchomości zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę Cennikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia _____ r.

4. Wykonawca akceptuje wynagrodzenie za wycenę nieruchomości wskazane w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia _____ r.

5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i/lub wszystkich innych praw do nieruchomości, oraz określenie wartości szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości, sporządzone w formie Operatu szacunkowego.

6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość z przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazana w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020, poz. 1333 ze zm.) lub działkami niezabudowanymi i przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazane w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu wyżej powołanej ustawy.

7. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatu lub innego nienależytego wykonania umowy, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Organu o przyczynach opóźnienia.

8. Ceny określone w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi są stałe w okresie obowiązywania umowy.

9. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.

10. Podstawą do wystawienia faktury będzie wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego.

11. Fakturę, zawierającą informację o decyzji Wojewody Łódzkiego [znak, nazwa: o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu (art. 20 ust. 3, art. 20 ust. 4, 20 ust. 12), o zezwoleniu na wejście na teren nieruchomości (19c ust. 1)], znaku sprawy dotyczącej postanowienia Wojewody Łódzkiego o przyjęciu operatu szacunkowego jako dowodu w sprawie oraz o terminie płatności, należy wystawić na: dane nabywcy - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., ul. Wojciecha Bandrowskiego 16, 33-100 Tarnów, NIP 5252496411, dane odbiorcy- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, ul. Targowa 18, 90-042

Łódź oraz dostarczyć w formie papierowej na adres Inwestora: Polska Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Leona Kruczkowskiego 2, 00-412 Warszawa.

12. Za operaty szacunkowe przyjęte jako dowody w sprawach w danym miesiącu kalendarzowym, rzeczoznawca majątkowy wystawi łączną fakturę na rzecz PSG sp. z o.o. niezwłocznie, nie później niż do 15 dnia każdego kolejnego miesiąca.

13. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem przez Inwestora, na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Inwestora prawidłowo wystawionej faktury.

14. Za terminową zapłatę wynagrodzenia odpowiedzialność ponosi Inwestor.

15. Za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Inwestora.

16. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia w przedmiocie zlecenia braków lub innych nieprawidłowości, Organ, w ciągu 21 dni roboczych od dnia jego złożenia, ma prawo:

1) zwrotu Wykonawcy przedmiotu zlecenia, lub jego części;

2) żądania uzupełnienia przedmiotu zlecenia, lub jego części, w szczególności poprzez wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Organu oraz poprawienia w nim błędów.

2. Prawo Organu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, realizowane jest w postaci uwag i zapytań przekazywanych Wykonawcy w formie pisemnej.

3. Wykonawca jest zobowiązany do poprawienia zwróconego przedmiotu zlecenia bądź jego uzupełnienia w terminie 7 dni od daty zwrotu przedmiotu zlecenia lub dostarczenia na piśmie żądania, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2.

4. Jeśli braki lub inne nieprawidłowości w Operatach dostarczonych przez Wykonawcę zostaną ujawnione po terminie określonym w § 4 ust.1, to Organ ma prawo żądać uzupełnienia braków lub usunięcia innych nieprawidłowości, bez dodatkowego Wynagrodzenia, w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia Wykonawcy. Powyższe uprawnienie przysługuje Organowi w terminie 12 miesięcy od dostarczenia Operatu.

5. Przy odbiorze korespondencji przesłanej elektronicznie oraz za pośrednictwem Poczty Polskiej Wykonawca zobowiązany jest do zachowania najwyższej staranności.

6. W przypadku odmowy dokonania stosownych zmian w operacie Organ zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy). W takim wypadku nie przysługuje zwrot dotychczas poniesionych przez rzeczoznawcę kosztów.

§ 5

1. W razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji zlecenia, tj. przekroczenia terminów opisanych w § 2 ust. 2 lub w § 4 ust. 3 i 4, Organ może wedle swego uznania:

1) wydać postanowienie o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy) stanowiące podstawę zlecenia;

2) zastosować grzywnę określoną w art. 88 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz.735).

§ 6

1. Organ zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością prowadzenia postępowań administracyjnych z uwagi na uchybienia terminów umownych.

§ 7

1. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych zobowiązany jest do uczestnictwa, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej w postępowaniach odwoławczych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanego operatu po upływie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Organ w przypadku nie stwierdzenia znaczących różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane za wynagrodzeniem odpowiadającym 35% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Za wykonanie tej czynności Inwestor zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej faktury.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wymagać będą aktualizacji operatu szacunkowego, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu 14 dni od daty odbioru takiego wniosku od Organu, za wynagrodzeniem, odpowiadającym 35% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Z powyższym wnioskiem Organ może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu. Przez aktualizację należy rozumieć wykonanie nowego operatu szacunkowego. Za wykonanie tej czynności Inwestor zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z przedłożonej faktury.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4, bądź uchybienia terminów przy ich wykonywaniu, ma zastosowanie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii operatu.

§ 8

1. Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień Umowy, Strony będą się starały rozstrzygać polubownie, co oznacza, że przed wystąpieniem na drogę sądową, Strona wystąpi na piśmie do drugiej Strony z wnioskiem o ugodowe rozwiązanie sporu, wyznaczając odpowiedni termin. Droga sądowa będzie dopuszczalna po bezskutecznym upływie terminu wskazanego do załatwienia sprawy, przed sądem powszechnym właściwym miejscowo i rzeczowo dla Organu, tj. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.
2. O toczącym się postępowaniu Strony Umowy są zobowiązane powiadomić Inwestora, celem umożliwienia wzięcia udziału w sprawie.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia. Strona wypowiadająca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z wcześniejszego rozwiązania umowy, a w szczególności kosztów operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zleconych w wyniku zawarcia niniejszej umowy.
6. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.

7. Wykonawca obowiązany jest zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.

8. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Organu, jeden dla Wykonawcy, jeden dla Inwestora, każdy na prawach oryginału.

ORGAN

WYKONAWCA

UMOWA
znak:

zawarta w dniu r. w Łodzi pomiędzy:

Wojewodą Łódzkim – , zwanym dalej „Organem”

a

rzeczoznawcą majątkowym Panem/Panią, nr uprawnień , pracownikiem firmy , zwanym dalej "Wykonawcą"

i

Panem/Panią , prowadzącym firmę , zatrudniającą rzeczoznawcę majątkowego Pana/Panią , numer uprawnień , zwanej dalej „Wystawcą Faktury”

w związku z Porozumieniem z dnia.....zawartym pomiędzy Polską Spółką Gazownictwa spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, adres: ul. Wojciecha Bandrowskiego 16, 33-100 Tarnów, Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, adres: ul. Targowa 18, 90-042 Łódź, reprezentowanym przez, zwanym dalej Inwestorem, a Wojewodą Łódzkim w sprawie zasad pokrywania przez Inwestora kosztów ustalenia wysokości odszkodowań należnych właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym lub osobom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości, za:.....zgodnie z art. ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (t.j. Dz.U z 2019 r., poz. 1554 ze zm.), zwanej dalej „ustawą terminalową”;

w zakresie opisanym w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad współpracy w sprawie wykonania operatów szacunkowych (wycen lub opracowań ustalających wartość udziałów w nieruchomości) na potrzeby uzgodnień i postępowań administracyjnych prowadzonych przez Wojewodę Łódzkiego, dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości bądź ich części objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu, wydanej zgodnie z przepisami ustawy terminalowej,(wskazanie nazwy inwestycji)
2. Wykonanie operatów szacunkowych zlecane będzie sukcesywnie, w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Organu, na podstawie postanowienia o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego, jako biegłego w postępowaniu administracyjnym, w którym określony będzie przedmiot wyceny.
3. Wszystkie czynności podjęte przez Wykonawcę w celu wykonania zlecenia, dokonane po wydaniu postanowienia, o którym mowa w ust.2, są czynnościami biegłego w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego i podlegają przepisom tej ustawy.
4. Objęte zleceniami nieruchomości położone są na terenie województwa łódzkiego.

5. Organ zastrzega sobie prawo uzupełnienia wykonanego zlecenia o wycenę działek, które wchodzą w skład nieruchomości objętej wykonanym zleceniem w ramach otrzymanego wynagrodzenia. Prawo to przysługuje do dnia obowiązywania niniejszej umowy.

6. Na Wykonawcy ciąży obowiązek:

- 1) przeprowadzenia oględzin oraz powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin. Strona ma prawo brać udział w oględzinach, może zadawać pytania oraz składać wyjaśnienia. Organ nie narzuca formy powiadomienia Stron o wskazaniu miejsca i terminu przeprowadzenia oględzin;
- 2) Przedstawienia na wezwanie Organu, w terminie 7 dni od dnia wezwania, dowodu wykonania obowiązku wynikającego z §1 ust. 6 pkt. 1.

7. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze będą stanowiły załączniki do Operatów.

8. Wystawca faktury w terminie 10 dni od daty otrzymania postanowienia, o którym mowa w ust. 2, poda w formie pisemnej Organowi ostateczny koszt wykonania Zlecenia przyjmując za podstawę ceny określone w § 3 oraz przedłoży jeden egzemplarz protokołu z oględzin. Organowi służy prawo wstrzymania wykonania Zlecenia w terminie 5 dni od daty otrzymania ostatecznych kosztów wykonania Zlecenia.

9. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykonanych Operatów w Sekretariacie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, ul. Tuwima 28.

10. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania każdego operatu w formie papierowej.

11. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu:

- 1) zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny, z podaniem nazwy ulicy, powierzchni, obrębu, daty transakcji (w formacie: dd/mm/rrrr); na żądanie Organu wynikające z potrzeby oceny dowodu w postępowaniu administracyjnym, do którego sporządzony został operat szacunkowy, Wykonawca przekaze dodatkowe informacje, w pełni identyfikujące transakcje i nieruchomości porównawcze, w szczególności nr aktu notarialnego oraz nr ewidencyjny działki;
- 2) dokumentację fotograficzną nieruchomości. Jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki wykonawca zobowiązany jest dołączyć do każdego operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich. W przypadku, gdy operat dotyczy nieruchomości zabudowanej, dokumentacja fotograficzna powinna obejmować każdy budynek. Ponadto dokumentacja ta powinna posiadać opis, której części nieruchomości dotyczy albo budynku;
- 3) protokół z oględzin nieruchomości;
- 4) wyciąg z operatu szacunkowego z ogólną wartością nieruchomości, z wyszczególnieniem wartości części składowych nieruchomości (w przypadku określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości), tj. wartości nasadzeń roślinnych, wartości naniesień budowlanych, wartości gruntu oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych,
- 5) istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu;
- 6) informację o sposobie powiadomienia stron wskazanych w zleceniu o miejscu i terminie przeprowadzenia oględzin;
- 7) zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wynikającym z dokumentu planistycznego albo wypis z badania dokumentów planistycznych;
- 8) dla nieruchomości leśnych, dla których jest prowadzony plan urządzenia lasu, bądź uproszczony plan urządzenia lasu – wypis z powyższego dokumentu;

- 9) w przypadku zaistnienia takiej konieczności, informację na stronie tytułowej operatu szacunkowego o dofinansowaniu ze środków Unii Europejskiej.
13. Wykonawca zobowiązany jest wykonać operaty w dwóch egzemplarzach, w formie papierowej (wydruk A4 umieszczony w plastikowej teczce umożliwiającej dołączenie do akt sprawy), używając własnych materiałów i narzędzi.
14. Organ przewiduje możliwość zlecenia wykonania w miesiącu do 30 operatów.
15. Wykonawca skompletuje we własnym zakresie i na własny koszt dokumentację niezbędną do wykonania operatów stanowiących przedmiot umowy – Organ może nieodpłatnie przekazać ww. dokumentację Wykonawcy w przypadku, gdy będzie znajdowała się w jego posiadaniu.
16. Ilekczeń w umowie terminy wyrażone są w dniach, oznacza to dni kalendarzowe.
17. Wykonawca i Wystawca Faktury wyrażają zgodę na doręczanie wszelkiej korespondencji, w tym pism w toczących się postępowaniach administracyjnych poprzez platformę ePUAP na adres wskazany we wniosku o wpis na Listę rzeczoznawców majątkowych.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia _____ r.
2. Za wykonane Zlecenia strony uznają dostarczenie operatu do Organu i wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, o ile dostarczenie operatu przez Wykonawcę nastąpi w ciągu 28 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu biegłego.

§ 3

1. Za wykonanie zleconej wyceny nieruchomości Inwestor zapłaci Wystawcy Faktury kwotę wynikającą z przedłożonej faktury. Powyższe wyczerpuje zobowiązania Inwestora wobec Wykonawcy.
2. Inwestor zapłaci Wystawcy Faktury wynagrodzenie za faktyczną ilość należycie wykonanych wycen nieruchomości sporządzonych w formie operatów.
3. Strony ustalają wynagrodzenie za należyte wykonanie wyceny nieruchomości zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę i Wystawcę Faktury Cennikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia _____ r.
4. Wykonawca i Wystawca Faktury akceptują wynagrodzenie za wycenę nieruchomości wskazane w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z dnia _____ r.
5. Pod pojęciem wyceny nieruchomości należy rozumieć określenie wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i/lub wszystkich innych praw do nieruchomości, oraz określenie wartości szkód i zmniejszenia wartości nieruchomości, sporządzone w formie Operatu szacunkowego.
6. Przez nieruchomość zabudowaną należy rozumieć nieruchomość z przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazana w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019, poz. 1186 ze zm.) lub działkami niezabudowanymi i przynajmniej jedną działką zabudowaną (wskazane w zleceniu) budynkiem lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu wyżej powołanej ustawy.
7. W przypadku opóźnienia w wykonaniu operatu lub innego nienależytego wykonania umowy, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Organu o przyczynach opóźnienia.
8. Ceny określone w Cenniku Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi są stałe w okresie obowiązywania umowy.

9. W przypadku wzrostu stawki podatku VAT cena brutto pozostaje bez zmian.
10. Podstawą do wystawienia faktury będzie wydanie przez Organ postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, po uprzednio zaakceptowanym kosztorysie.
11. Fakturę, zawierającą informację o decyzji Wojewody Łódzkiego [znak, nazwa: o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu (art. 20 ust. 3, art. 20 ust. 4, 20 ust. 12), o zezwoleniu na wejście na teren nieruchomości (19c ust. 1)], znaku sprawy dotyczącej postanowienia Wojewody Łódzkiego o przyjęciu operatu szacunkowego jako dowodu w sprawie oraz o terminie płatności, należy wystawić na: dane nabywcy - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., ul. Wojciecha Bandrowskiego 16, 33-100 Tarnów, NIP 5252496411, dane odbiorcy- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, ul. Targowa 18, 90-042 Łódź oraz dostarczyć w formie papierowej na adres Inwestora: Polska Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Leona Kruczkowskiego 2, 00-412 Warszawa.
12. Za operaty szacunkowe przyjęte jako dowody w sprawach w danym miesiącu kalendarzowym, Wystawca Faktury wystawi łączną fakturę na rzecz PSG sp. z o.o. niezwłocznie, nie później niż do 15 dnia każdego kolejnego miesiąca.
13. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem przez Inwestora, na rachunek bankowy wskazany na fakturze, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Inwestora prawidłowo wystawionej faktury.
14. Za terminową zapłatę wynagrodzenia odpowiedzialność ponosi Inwestor.
15. Za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Inwestora.
16. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy osobom trzecim.

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia w przedmiocie zlecenia braków lub innych nieprawidłowości, Organ, w ciągu 21 dni roboczych od dnia jego złożenia, ma prawo:
 - 1) zwrotu Wykonawcy przedmiotu zlecenia, lub jego części;
 - 2) żądania uzupełnienia przedmiotu zlecenia, lub jego części, w szczególności poprzez wyjaśnienie wszelkich wątpliwości Organu oraz poprawienia w nim błędów.
2. Prawo Organu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, realizowane jest w postaci uwag i zapytań przekazywanych Wykonawcy w formie pisemnej.
3. Wykonawca jest zobowiązany do poprawienia zwróconego przedmiotu zlecenia bądź jego uzupełnienia w terminie 7 dni od daty zwrotu przedmiotu zlecenia lub dostarczenia na piśmie żądania, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2.
4. Jeśli braki lub inne nieprawidłowości w Operatach dostarczonych przez Wykonawcę zostaną ujawnione po terminie określonym w § 4 ust.1, to Organ ma prawo żądać uzupełnienia braków lub usunięcia innych nieprawidłowości, bez dodatkowego Wynagrodzenia, w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia Wykonawcy. Powyższe uprawnienie przysługuje Organowi w terminie 12 miesięcy od dostarczenia Operatu.
5. Przy odbiorze korespondencji przesłanej elektronicznie oraz za pośrednictwem Poczty Polskiej Wykonawca i Wystawca Faktury zobowiązani są do zachowania najwyższej staranności.
6. W przypadku odmowy dokonania stosownych zmian w operacie Organ zastrzega sobie prawo wydania postanowienia o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy). W takim wypadku nie przysługuje zwrot kosztów dotychczas poniesionych przez Wykonawcę i Wystawcę Faktury.

§ 5

1. W razie opóźnienia Wykonawcy w realizacji zlecenia, tj. przekroczenia terminów opisanych w § 2 ust. 2 lub w § 4 ust. 3 i 4, Organ może wedle swego uznania:

- 1) wydać postanowienie o odwołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego (Wykonawcy) stanowiące podstawę zlecenia,
- 2) zastosować grzywnę określoną w art. 88 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz.735).

§ 6

1. Organ zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu roszczeń spowodowanych przewlekłością prowadzenia postępowań administracyjnych z uwagi na uchybienia terminów umownych.

§ 7

1. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i udzielania wyjaśnień w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, bez dodatkowego wynagrodzenia.

2. Wykonawca w zakresie sporządzonych przez siebie operatów szacunkowych zobowiązany jest do uczestnictwa, bez dodatkowego wynagrodzenia, w postępowaniu przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia odpowiedniej opinii, celem wykorzystania jej w postępowaniach odwoławczych.

3. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualności wykonanego operatu po upływie 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Organ w przypadku nie stwierdzenia znaczących różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane za wynagrodzeniem odpowiadającym 35% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Za wykonanie tej czynności Inwestor zapłaci kwotę wynikającą z przedłożonej faktury przez Wystawcę Faktury.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności powodujących zmianę uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wymagać będą aktualizacji operatu szacunkowego, Wykonawca dokona takiej czynności w ciągu 14 dni od daty odbioru takiego wniosku od Organu, za wynagrodzeniem, odpowiadającym 35% wynagrodzenia wypłaconego za ten operat. Z powyższym wnioskiem Organ może wystąpić do Wykonawcy w okresie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu. Przez aktualizację należy rozumieć wykonanie nowego operatu szacunkowego. Inwestor zapłaci kwotę wynikającą z przedłożonej faktury przez Wystawcę Faktury.

5. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4, bądź uchybienia terminów przy ich wykonywaniu, ma zastosowanie art. 88 Kodeksu postępowania administracyjnego.

6. Wykonawca wyraża zgodę na wydanie stronom postępowania administracyjnego poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii operatu.

§ 8

1. Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień Umowy, Strony będą się starały rozstrzygać polubownie, co oznacza, że przed wystąpieniem na drogę sądową, Strona wystąpi na piśmie do drugiej Strony z wnioskiem o ugodowe rozwiązanie sporu, wyznaczając odpowiedni termin. Droga sądowa będzie dopuszczalna po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego do załatwienia sprawy przed sądem powszechnym właściwym miejscowo i rzeczowo dla Organu, tj. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi.

2. O toczącym się postępowaniu Strony Umowy są zobowiązane powiadomić Inwestora, celem umożliwienia wzięcia udziału w sprawie.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 30 - dniowego okresu wypowiedzenia. Strona wypowiadająca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z wcześniejszego rozwiązania umowy, a w szczególności kosztów operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zleconych w wyniku zawarcia niniejszej umowy.
6. Umowa wygasa w przypadku wykreślenia Wykonawcy z listy rzeczoznawców majątkowych - kandydatów na biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.
7. Wykonawca i Wystawca Faktury zobowiązani są zastosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.
8. Umowa została sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Organu, jeden dla Wykonawcy, jeden dla Wystawcy Faktury, jeden dla Inwestora, każdy na prawach oryginału.

ORGAN

WYKONAWCA

WYSTAWCA FAKTURY