

UMOWA O DZIEŁO

Nr

zawarta w dniu 2021 r. w Warszawie pomiędzy:
Polską Akademią Nauk z siedzibą w Warszawie (00-901) w Pałacu Kultury i Nauki przy pl. Defilad 1, posiadającą REGON: 000325713 oraz NIP: 525-15-75-083, reprezentowaną

przez.....
.....,
zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....
.....,
zwaną dalej „Wykonawcą”,

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami”,
o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie **usług wyceny wybranych nieruchomości znajdujących się w zasobie nieruchomości PAN, położonych na terenie województwa**, opisanych w załączniku Nr 2 do niniejszej umowy, zwanego dalej „dziełem”.
2. Operat szacunkowy należy sporządzić w języku polskim, w wersji papierowej - w dwóch egzemplarzach oraz na pendrivea, wraz z integralnym katalogiem „dokumentacja fotograficzna”.
3. Operat szacunkowy, oprócz wartości nieruchomości, musi zawierać odrębnie podaną wartość prawa własności i/lub prawa wieczystego użytkowania gruntu i odrębnie wartość naniesień (nakładów).
4. Do sporządzonego operatu szacunkowego Wykonawca dołączy:
 - a) dokumenty niezbędne przy sporządzaniu operatu szacunkowego,
 - b) dokumentację fotograficzną przedmiotu wyceny,
5. Wykonawca użyje do wykonania operatu szacunkowego materiałów własnych oraz pokryje koszty związane z wykorzystaniem i zakupem tych materiałów.
6. Wykonawca, na pisemne zapytania Zamawiającego (dopuszcza się przesłanie zapytań, odpowiedzi i wyjaśnień drogą mailową), bez dodatkowego wynagrodzenia, zobowiązany jest do udzielania odpowiedzi lub wyjaśnień dotyczących operatu.
7. Odpowiedzi lub wyjaśnienia składane będą na piśmie (dopuszcza się przesłanie odpowiedzi lub wyjaśnień drogą mailową, jeżeli zapytanie złożono tą drogą), w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia wpłynięcia zapytania do Wykonawcy.
8. Zapytania, o których mowa w ust. 6, Zamawiający może kierować do Wykonawcy w ciągu dwóch lat od dnia sporządzenia operatu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

§ 2

Zobowiązania Wykonawcy

Wykonawca zobowiązuje się, że:

1. Operat szacunkowy wykonany będzie przez osoby posiadające uprawnienia do ich wykonania.
2. Operat szacunkowy o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, zostanie wykonany zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, przy zachowaniu zasady bezstronności w określaniu wartości prawa własności i innych praw rzeczowych do poszczególnych nieruchomości.
3. Zachowa w tajemnicy wszelkie dane, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.
4. Posiada i będzie posiadał w trakcie realizacji umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805). W przypadku, gdy posiadane ubezpieczenie OC wygasa w czasie trwania umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu dokumentu potwierdzającego przedłużenie ubezpieczenia (kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę), nie później niż w dniu wygaśnięcia poprzednio obowiązującego ubezpieczenia. Potwierdzenie posiadania ubezpieczenia OC stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. W ramach niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się jednorazowo, w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od daty wezwania do dokonania aktualizacji, wysłanej na adres poczty elektronicznej wskazany w § 12 ust. 3 lit. b), potwierdzić aktualność operatu objętego niniejszą umową. Czynność, o której mowa zdaniu pierwszym, Wykonawca wykona w ramach wynagrodzenia przewidzianego w § 5 ust. 1.

§ 3

Termin realizacji umowy

Termin wykonania dzieła ustala się w następujący sposób:

- a) Termin rozpoczęcia – niezwłocznie od dnia zawarcia umowy,
- b) Termin zakończenia – dla województwadni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy (terminy dla każdego województwa opisane w załączniku nr 2).

§ 4

Warunki umowy

1. Wszystkie koszty uzyskania niezbędnych dokumentów i materiałów do wykonania operatu szacunkowego zostały wkalkulowane w wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy.
2. Sytuacje wymagające wyjaśnień w trakcie realizacji zamówienia Wykonawca winien uzgadniać z Zamawiającym w formie korespondencji elektronicznej, wysyłanej na adres wskazany w § 12 ust. 3 pkt a).
3. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia i dostarczenia Zamawiającemu operatu w terminie wskazanym w § 3 lit. b). Zamawiający sprawdzi prawidłowość i kompletność wykonania operatu szacunkowego, w tym co do kompletności opracowania oraz przydatności tego operatu dla celu, w jakim został sporządzony.

4. Przyjęcie operatu szacunkowego nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez przedstawiciela Zamawiającego oraz przez Wykonawcę, po sprawdzeniu kompletności, prawidłowości wykonania operatu szacunkowego (protokół zostanie sporządzony w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron). Wzór protokołu odbioru stanowi załącznik nr 3 do umowy.
5. W razie stwierdzenia wad lub błędów w dostarczonym operacie szacunkowym, Wykonawca usunie je na własny koszt, zgodnie ze zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami, w terminie 10 dni kalendarzowych od dnia ich zgłoszenia przez Zamawiającego. Zamawiający będzie zgłaszał zastrzeżenia w formie korespondencji elektronicznej, wysyłanej na adres Wykonawcy wskazany w § 12 ust. 3 pkt b). Za dzień zgłoszenia zastrzeżeń przez Zamawiającego uważa się dzień wysłania przez Zamawiającego korespondencji elektronicznej z zastrzeżeniami. Za dzień usunięcia wad lub błędów przez Wykonawcę uważa się dzień dostarczenia poprawionego operatu zgodnie z wymogami wskazanymi w § 1 ust. 4 umowy.
6. W razie usunięcia uwag w terminie wyznaczonym na podstawie ust. 5, Zamawiający nie naliczy Wykonawcy kary za zwłokę, określonej w § 7 ust. 1 lit. a.
7. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 5, jeżeli Wykonawca nie usunął wskazanych przez Zamawiającego wad i błędów, Zamawiający może w terminie 7 dni od umowy odstąpić i zgodnie z § 7 ust. 1 lit b) umowy naliczyć karę umowną.
8. Wykonawca oświadcza, że sporządzony przez niego operat szacunkowy, będący przedmiotem niniejszej umowy, z chwilą protokolarnego przekazania Zamawiającemu staje się własnością Zamawiającego.

§ 5 Wynagrodzenie

1. Całkowite wynagrodzenie z tytułu wykonania umowy wynosi
zł brutto (słownie:), tj. zł netto oraz zł (23%) VAT, w tym za przeniesienie praw autorskich w kwociezł brutto.
2. Kwota określona w ust. 1 ma charakter stały i obejmuje wszelkie koszty, jakie Wykonawca poniesie by dzieło wykonać, łącznie z potwierdzeniem aktualności operatu, a także wszelkie podatki i opłaty należne z tytułu niniejszej umowy, z których Wykonawca rozliczy się samodzielnie.
3. Podstawę wystawienia faktury VAT stanowić będzie protokół odbioru, co nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za wady dzieła.

§ 6 Płatność

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonany operat szacunkowy nastąpi po wykonaniu umowy, na podstawie faktury prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę oraz protokołu odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 4 umowy.
2. Należność za wykonany przedmiot umowy, po dokonaniu przez Zamawiającego odbiorze, zostanie uregulowana przelewem w terminie 21 dni licząc od dnia wpływu faktury VAT do Biura Podawczego Polskiej Akademii Nauk, na rachunek Wykonawcy o numerze
3. Fakturę VAT należy wystawić na: Polska Akademia Nauk, pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa; NIP: 525 15 75 083; REGON: 000325713.

4. Za dzień dokonania płatności Strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Przelew wierzytelności z tytułu niniejszej Umowy, na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego, jest dopuszczalny za zgodą Zamawiającego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Strony uzgadniają, że w razie naliczenia przez Zamawiającego kar umownych, Zamawiający potrąci z wynagrodzenia kwotę stanowiącą równowartość tych kar, i tak pomniejszone wynagrodzenie wypłaci Wykonawcy.

§ 7

Kary umowne

1. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne:
 - a) za zwłokę w realizacji umowy – w wysokości 1% wynagrodzenia umownego, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - b) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia Wykonawcy brutto, wskazanego w § 5 ust. 1 umowy.
2. Kary umownej za zwłokę nie nalicza się za okres wskazany w § 4 ust. 3 niezbędny Zamawiającemu na sprawdzenie wykonanego operatu.
3. W przypadku, gdy wysokość kary umownej przewyższa kwotę wynikającą z faktury, Zamawiający wystawi notę obciążeniową.
4. W przypadku odstąpienia od umowy zostanie wystawiona nota obciążeniowa.
5. Obowiązek zapłaty kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego uzupełniającego odszkodowania na zasadach ogólnych.
6. Wszelkie przewidziane postanowieniami umowy kary są od siebie niezależne i należą się Zamawiającemu w pełnej wysokości, także w przypadku, gdy w wyniku jednego zdarzenia naliczana jest więcej niż jedna kara.
7. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku zapłaty kar umownych.

§ 8

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający będzie mógł odstąpić od Umowy w całości, bez wyznaczania terminu dodatkowego, w następujących przypadkach gdy:
 - a) nastąpi zwłoka w wykonaniu umowy przekraczająca 7 dni kalendarzowych;
 - b) Wykonawca, pomimo wezwania przez Zamawiającego i upływu wyznaczonego w tym wezwaniu terminu, nadal narusza prawo lub postanowienia umowy, w szczególności Wykonawca wykonywać będzie operat szacunkowy niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy należy złożyć w terminie 7 dni od daty powzięcia przez Zamawiającego informacji o podstawie do odstąpienia od umowy, w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem.

§ 9

Zmiana umowy

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić tylko za zgodą obu Stron, w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Zmiana osób i danych wskazanych w § 12 ust. 3 i 4 nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu ust. 1 i następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony.

§ 10

Autorskie prawa majątkowe

1. Wykonawca przenosi na Zamawiającego całość autorskich praw majątkowych do dzieła, udziela Zamawiającemu zezwolenia na wykonywanie zależnego prawa autorskiego, przenosi na Zamawiającego wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego i zobowiązuje się do niewykonywania przysługujących mu autorskich praw osobistych oraz udziela Zamawiającemu zezwolenia na ich wykonywanie na czas nieokreślony. Przeniesienie ww. praw następuje z chwilą podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 4.
2. Przeniesienie praw, o których mowa w ust. 1, następuje bez ograniczeń co do terytorium, czasu, liczby egzemplarzy i nośników, w zakresie następujących pól eksploatacji:
 - 1) utrwalanie na jakimkolwiek nośniku;
 - 2) zwielokrotnianie jakąkolwiek techniką;
 - 3) wprowadzanie do pamięci komputera i do sieci multimedialnej, w tym do Internetu bez ograniczeń;
 - 4) umieszczanie w całości lub części w dokumentacji przetargowej i innych dokumentach dotyczących postępowań prowadzonych przez Zamawiającego;
 - 5) rozpowszechnianie w formie druku, zapisu cyfrowego i przekazu multimedialnego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy obejmuje wynagrodzenie należne Wykonawcy za przeniesienie autorskich praw majątkowych oraz za przeniesienie własności nośników.
4. Wykonawca oświadcza, że utwory będące przedmiotem niniejszej umowy, nie naruszają praw majątkowych ani osobistych osób trzecich oraz są samodzielными i oryginalnymi utworami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1062).
5. Wykonawca oświadcza, że nie istnieją żadne ograniczenia, które uniemożliwiłyby mu przeniesienie autorskich praw majątkowych w zakresie opisanym umową na Zamawiającego.
6. Wykonawca oświadcza, że autorskie prawa majątkowe do operatu których przeniesienie na Zamawiającego jest przedmiotem niniejszego paragrafu, nie są obciążone żadnymi prawami osób trzecich, których wykonywanie uniemożliwiałoby lub utrudniałoby korzystanie z tych praw przez Zamawiającego lub jego następców prawnych, i zobowiązuje się, że osobiste prawa autorskie osób trzecich do utworu nie będą wykonywane.
7. Wykonawca oświadcza, że w chwili przeniesienia na rzecz Zamawiającego autorskich praw majątkowych, prawa te będą przysługiwały Wykonawcy w całości, w pełnym zakresie i bez ograniczeń.
8. Jeżeli podczas eksploataowania operatów przez Zamawiającego dojdzie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy do naruszenia majątkowych praw autorskich i/lub osobistych praw autorskich osób trzecich, Wykonawca zmieni, bez dodatkowego wynagrodzenia, operat w sposób wyłączający dalsze naruszenie tych praw osób trzecich. Zmiany powinny być dokonane nie później niż w terminie 5 dni od daty uzyskania przez Wykonawcę pisemnej informacji o naruszeniu praw osób trzecich.
9. Jeżeli podczas eksploataowania operatów przez Zamawiającego dojdzie do zarzutu naruszenia majątkowych praw autorskich i/lub osobistych praw autorskich osób trzecich, który to zarzut Wykonawca według obiektywnej oceny mógłby uważać za nieuzasadniony, Wykonawca zobowiązuje się skorzystać z wszelkich środków

ochrony prawnej, aby zabezpieczyć Zamawiającego przed skutkami takiego zarzutu.

§ 11

Klauzula poufności

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie informacje uzyskane w trakcie realizacji niniejszego zamówienia, jakie Strony powzięły lub powezmą zwłaszcza wszelkie informacje techniczne, technologiczne lub handlowe, będą traktowane jako poufne i stanowiące tajemnicę, w szczególności Strony oświadczają że zobowiązują się do zachowania tajemnicy wszelkich dokumentów, opracowań, materiałów i innych informacji wyrażonych pisemnie lub w jakiegokolwiek innej formie w tym także informacji przekazywanych lub udostępnianych w ramach bezpośrednich, roboczych kontaktów przedstawicieli Zamawiającego z Wykonawcą dotyczących umowy. Strony umowy będą związane klauzulą poufności bezterminowo. Ujawnienie informacji przez Stronę wymaga każdorazowej, pisemnej akceptacji drugiej Strony.
2. Strona będzie zwolniona z obowiązku zachowania w poufności uzyskanych informacji w przypadku, jeżeli obowiązek ich ujawnienia wynikać będzie z prawomocnego postanowienia lub wyroku sądowego lub polecenia urzędowego wydanego przez właściwy organ, w zakresie posiadanych kompetencji. W każdym takim przypadku, przed ujawnieniem jakichkolwiek informacji poufnych, Strona będzie zobowiązana do natychmiastowego poinformowania drugiej Strony o zaistniałej sytuacji.
3. Strona będzie zwolniona z obowiązku zachowania w poufności informacji, o których mowa powyżej, także w przypadku, jeżeli obowiązek ich ujawnienia wynikać będzie z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. W każdym takim przypadku przed ujawnieniem informacji poufnych Strona będzie zobowiązana do natychmiastowego poinformowania drugiej Strony.
4. Strony zgodnie oświadczają, że zobowiązanie do zachowania w poufności wszystkich informacji związanych z realizacją niniejszej umowy, obowiązuje od momentu nawiązania pierwszego kontaktu pomiędzy nimi.
5. Obowiązek poufności, wynikający z ust. 1, nie obejmuje informacji powszechnie znanych oraz informacji, których obowiązek ujawnienia wynika z obowiązujących przepisów prawa.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) oraz ustawy, o której mowa w § 10 ust. 4.
2. Strony dołożą wszelkich starań, by ewentualne spory rozstrzygnąć polubownie. W przypadku, gdy nie dojdą do porozumienia, spory te rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Osoby wyznaczone do pełnienia nadzoru i koordynacji realizacji przedmiotu niniejszej umowy:
 - a) ze strony Zamawiającego –, tel.:,
e-mail:
 - b) ze strony Wykonawcy –, te.,
e-mail:.....

4. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji (w tym adresu e-mail), pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji na niżej podany adres:
 - a) Dla Zamawiającego: Polska Akademia Nauk, pl. Defilad 1, 00- 901 Warszawa, e-mail:
 - b) Dla Wykonawcy:, e-mail;.....
5. Administratorem danych osobowych Wykonawcy jest Polska Akademia Nauk z siedzibą w Warszawie pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa. Kontakt z inspektorem danych osobowych: Inspektor ochrony danych Polska Akademia Nauk pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa adres e-mail: iod@pan.pl Dane osobowe Wykonawcy będą przetwarzane w celu podjęcia działań koniecznych do zawarcia i realizacji umowy, na podstawie art. 6 ust 1 lit. b) Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO). Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji procesu zawarcia i realizacji umowy. Odbiorcą Dane osobowe mogą być udostępniane innym podmiotom, jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z realizacji umowy lub przepisów prawa. Polska Akademia Nauk nie przewiduje przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych w rozumieniu RODO. Dane osobowe Wykonawcy będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji umowy, a także dodatkowo przez okres przedawnienia roszczeń oraz okres wymagany dla dokumentów finansowo-księgowych w celu wypełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i rachunkowego, a także przez okres wymagany dla dokumentów archiwalnych. Zgodnie z RODO , każdej osobie, której dane przetwarzamy w celach określonych powyżej przysługuje:
 - a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
 - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
 - c) ograniczenia przetwarzania danych osobowych.Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarza Zamawiający przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Wykonawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do właściwego organu jeżeli uzna, że przetwarzanie danych narusza RODO. Zgodnie z RODO osobom, których dane przetwarza Zamawiający w wyżej określonych celach nie przysługuje:
 - a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
6. Wykonawca oświadcza, że wypełnia obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy.
7. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Integralną część umowy stanowią załączniki:
 - a) Załącznik nr 1 – Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatów szacunkowych nieruchomości
 - b) Załącznik Nr 2 – opis nieruchomości do wyceny
 - c) Załącznik Nr 3 – Wzór protokołu odbioru

- d) Załącznik Nr 4 - Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego;
- e) Załącznik Nr 5 – wydruk z CEIDG/KRS

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

do umowy nr

z dnia

Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatów szacunkowych nieruchomości

Zasady przy sporządzaniu operatów szacunkowych:

1. Operat szacunkowy powinien być sporządzony:
 - a. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi i zasadami dobrej praktyki zawodowej,
 - b. powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny, które umożliwią Zamawiającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację,
 - c. zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, z uwzględnieniem sprawdzenia przez rzeczoznawcę wiarygodności dokumentów stanowiących podstawę wyceny (dotyczących m.in. stanu prawnego, parametrów technicznych naniesień budowlanych, parametrów ekonomicznych).
2. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie powinna obejmować podatków i opłat towarzyszących transakcji kupna/sprzedaży.
3. Rzeczoznawca majątkowy przed dokonaniem wyceny powinien potwierdzić przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
4. W sytuacji gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami obligacyjnymi, należy wskazać, w jakim stopniu mają one wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości i uwzględnić je w wycenie.
5. W przypadku wyceny nieruchomości zabudowanej, gdzie grunt podlega prawu użytkowania wieczystego rzeczoznawca majątkowy w osobnej pozycji operatu wskaże wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz wartość rynkową naniesień.
6. Obiekty budowlane wchodzące w skład nieruchomości należy scharakteryzować pod względem ich wieku, rodzaju konstrukcji, technologii wykonania, standardu wykończenia, sposobu użytkowania, stanu technicznego i użytkowego, itp.
7. Dokumentacja fotograficzna obejmująca wszystkie obiekty budowlane powinna być sporządzona wewnątrz i na zewnątrz wraz z otaczającym sąsiedztwem.(zamieszczona dodatkowo na płycie CD).
8. W podejściu dochodowym należy przedstawić w sposób szczegółowy szacowanie stóp kapitalizacji/dyskonta przyjętych do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny powinna w szczególności obejmować:

1. analizę makroekonomiczną , w tym:
 - a. charakter miasta i jego perspektywy (jeżeli nie opisane jest to w lokalizacji),
 - b. stopa bezrobocia,
 - c. przeciętne wynagrodzenie,
 - d. projektowane nowe inwestycje, które wpłyną na rynek pracy,
2. analizę mikroekonomiczną, w tym:
 - a. relacje popytu i podaży danego typu nieruchomości : zapotrzebowanie, przeciętny okres wystawienia nieruchomości na sprzedaż,
3. przegląd dokonanych transakcji na właściwym rynku, w tym:
 - a. transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych rodzajowo (w zestawieniu tabelarycznym z podaniem miesiąca i roku, ulicy, powierzchni użytkowej budynków z wyszczególnieniem rodzaju obiektu oraz ceny jednostkowej),
 - b. transakcje sprzedaży nieruchomości o charakterze komercyjnym o podobnym sposobie użytkowania,
 - c. rynek wynajmu powierzchni komercyjnych:
 - stawki czynszu najmu/dzierżawy,
 - poziom wydatków operacyjnych nieruchomości o podobnym charakterze,
 - stopy zwrotu,
 - poziom pustostanów i zaległości czynszowych oraz ewentualnych zwolnień z płatności czynszu itp.,
4. dokonanie charakterystyki nieruchomości zawartych w bazie transakcyjnej pod względem cen i cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen oraz warunków zawarcia transakcji obejmującej nieruchomości będące przedmiotem obrotu na obszarze danego rynku,
5. opis rynku nieruchomości w zakresie uzyskiwanych cen transakcyjnych i uwzględnionych cech rynkowych, w tym także określenia kształtowania się zmian cen nieruchomości na obszarze danego rynku w ciągu okresu ostatnich 3 lat,
6. opracowanie modelu kształtowania się wartości nieruchomości na terenie danego rynku ze względu na cechy uwzględnione w analizie (trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny),
7. Opracowanie prognozy zachowania się rynku obejmującej co najmniej okres przewidywanej ekspozycji rynkowej wycenianej nieruchomości w przypadku przeznaczenia jej do sprzedaży.

Opis i charakterystyka nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

1. obszary ryzyka związane z nieruchomością, jak np. ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości), cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard), ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.), ryzyko związane

z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia), ryzyko spowodowane obciążeniem publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi, ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości, zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.), ryzyko możliwości generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy),

2. opis nieruchomości obejmujący wskazanie i omówienie silnych i słabych stron nieruchomości oraz szans i zagrożeń ze strony otoczenia nieruchomości, jak np. ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty), niekorzystne cechy nieruchomości, obciążenia na nieruchomości, przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości, ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy), ryzyko zmian lokalnych preferencji, ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa, kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie),
3. określenie, jak – w relacji do oszacowanej wartości rynkowej – kształtuje się z punktu widzenia wiodących cech rynkowych danej nieruchomości optymalna cena wywoławcza, przy której Zamawiający powinien rozpocząć ekspozycję rynkową w celu sprzedaży nieruchomości.
4. uzasadnione i szczegółowo opisane określenie prognozowanego czasu ekspozycji rynkowej prowadzącej do sprzedaży wycenianej nieruchomości na danym rynku przy założeniu, że zostanie ona wystawiona na rynek za cenę wywoławczą określoną wg punktu poprzedzającego,

Niniejsze wytyczne:

1. nie naruszają zasad wyceny określonych w przepisach prawa, standardach zawodowych i notach interpretacyjnych, obowiązujących rzeczoznawców majątkowych,
2. nie naruszają autonomii rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości,
3. stanowią uzupełnienie minimalnych wymogów wyceny określonych w powołanych wyżej regulacjach niezbędne ze względu na uzasadnione interesy ekonomiczne Zamawiającego, będącego podmiotem publicznym.

PROTOKÓŁ ODBIORU

sporządzony w dniu 2020 roku

Zamawiający:**Polska Akademia Nauk** z siedzibą w Warszawie (00-901) w Pałacu Kultury i Nauki przy Placu Defilad 1, reprezentowana przezWykonawca:.....
.....Na podstawie Umowy nr z dnia r.,
Panprzekazuje, a Polska Akademia Nauk przyjmuje niżej
wymienione/ny operat/ty szacunkowe w dwóch egzemplarzach:

Lp	Miejscowość, adres	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	Charakter zabudowy	Cel
1						
2						

Operat szacunkowy został wykonany należycie i dostarczony w terminie.

Przyjęcie operatu szacunkowego nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za wady dzieła.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i jeden dla Zamawiającego.

Strona przekazująca (Wykonawca):**Strona przyjmująca (Zamawiający)**