

UMOWA nr

zawarta w dniu 2025 r. w Kórniku pomiędzy:

Polską Akademią Nauk, Plac Defilad 1, 00-901 Warszawa, posiadającą REGON: 000325713 oraz NIP: 525-15-75-083,

reprezentowaną przez dr hab. Magdalenę Binią-Szkopek, prof. UAM, dyrektorkę PAN Biblioteki Kórnickiej, z siedzibą w Kórniku (62-035) ul. Zamkowa 5

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....
.....
....., zwaną dalej „Wykonawcą”,

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

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie operatu szacunkowego dotyczącego określenia rynkowej stawki czynszu najmu dla powierzchni usługowej znajdującej się w przyziemiu pałacu Działyńskich w Poznaniu, zlokalizowanej przy ul. Stary Rynek 78 opisanej 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 nośniku danych pendrive, wraz z integralnym katalogiem „dokumentacja fotograficzna”.
3. Do sporządzonego operatu szacunkowego Wykonawca dołączy:
 - a) dokumenty niezbędne przy sporządzaniu operatu szacunkowego,
 - b) dokumentację fotograficzną przedmiotu wyceny,
 - c) protokół z oględzin nieruchomości.
4. Wykonawca użyje do wykonania operatu szacunkowego materiałów własnych oraz pokryje koszty związane z wykorzystaniem i zakupem tych materiałów.
5. 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.
6. 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.
7. 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 5 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 § 13 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 – maksymalnie **14** dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy.

§ 4

Warunki umowy

1. Wszystkie koszty uzyskania niezbędnych dokumentów i materiałów do wykonania operatu szacunkowego zostały wliczone 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 § 13 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 § 13 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.
2. Kwota określona w ust. 1 ma charakter stały i obejmuje wszelkie koszty, jakie Wykonawca poniesie by dzieło wykonać, łącznie z potwierdzeniem aktualności operatu oraz za przeniesienie praw autorskich, 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 dokonanych przez Zamawiającego odbiorze, zostanie uregulowana przelewem w terminie 21 dni licząc od dnia wpływu faktury VAT na adres: PAN Biblioteka Kórnicka, ul. Zamkowa 5, 62-035 Kórnik lub e-mailem na adres administracja@bk.pan.pl, na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze.
3. Fakturę VAT należy wystawić na:
Nabywca: Polska Akademia Nauk, pl. Defilad 1, 00-901 Warszawa; NIP: 52 51 57 50 83; REGON: 000325713;
Odbiorca: PAN Biblioteka Kórnicka, ul. Zamkowa 5, 62-035 Kórnik
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 § 13 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:
 - a) utrwalanie na jakimkolwiek nośniku;
 - b) zwielokrotnianie jakąkolwiek techniką;
 - c) wprowadzanie do pamięci komputera i do sieci multimedialnej, w tym do Internetu bez ograniczeń;
 - d) umieszczanie w całości lub części w dokumentacji przetargowej i innych dokumentach dotyczących postępowań prowadzonych przez Zamawiającego;
 - e) 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 2019 r., poz. 1231 z późn. zm.).
 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 uniemożliwiłoby 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

Ochrona danych osobowych

1. Zgodnie z art. 13 lub 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – dalej RODO – informuje się, że Zamawiający przetwarza dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i wykonaniu przedmiotowej Umowy zgodnie z zapisami Załącznika nr 5 stanowiącego integralną częścią niniejszej Umowy.
2. Każda ze Stron działając jako administrator danych osobowych przetwarza udostępnione jej przez drugą Stronę dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i wykonaniu przedmiotowej umowy wyłącznie w celu zawarcia i wykonania tej umowy.
3. W przypadku gdy w trakcie wykonywania umowy Zamawiający działając w trybie i zgodnie z art. 28 RODO powierzy Wykonawcy do przetwarzania dane osobowe inne niż wskazane w ust. 2, Strony zobowiązują się do zawarcia aneksu do niniejszej umowy regulującego zasady przetwarzania danych osobowych lub do zawarcia odrębnej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych związanych z realizacją niniejszej umowy, w ramach wynagrodzenia przysługującego na podstawie niniejszej umowy.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 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 –, tel.....,
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, ul. Zamkowa 5, 62-035 Kórnik, e-mail:
.....
 - b) dla Wykonawcy:, e-mail;.....
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. 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 - Klauzula informacyjna
 - e) Załącznik Nr 5 - Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

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.

Opis nieruchomości do wyceny

Lp	Miejscowość, adres	Nr działki / identyfikator działki	Nr KW	Pow. działki [ha]	Charakter zabudowy	Cel
1	Poznań, Stary Rynek 78	34 306401_1.0051. AR_18.34	PO1P/00136002/0	0,1511	Pałac Działyńskich w Poznaniu - budynek zabytkowy (nr rej.: A 024 z 31.03.1971)	Wykonanie operatu szacunkowego - określenie rynkowej stawki czynszu najmu dla wskazanych pomieszczeń znajdujących się w Pałacu Działyńskich - lokal użytkowy o powierzchni 114,37 m2, znajdujący się w przyziemi Pałacu Działyńskich

PROTOKÓŁ ODBIORU
sporządzony w dniu 2025 roku

Zamawiający:

Polska Akademia Nauk z siedzibą w Warszawie (00-901) w Pałacu Kultury i Nauki przy Placu Defilad 1, reprezentowana przez dr hab. Magdalenę Biniaś-Szkopek, prof. UAM, dyrektorkę PAN Biblioteki Kórnickiej, z siedzibą w Kórniku (62-035) ul. Zamkowa 5

Wykonawca:

.....
.....

Na podstawie Umowy nr z dnia r.,
Pani/Pan.....przekazuje, a Polska Akademia Nauk przyjmuje niżej wymienione/ny
operat/ty szacunkowe w dwóch egzemplarzach:

Lp	Miejscowość, adres	Nr działki / identyfikator działki	Nr KW	Pow. działki [ha]	Charakter zabudowy	Cel
1	Poznań, Stary Rynek 78	34 306401_1.0051. AR_18.34	PO1P/00136002/0	0,1511	Pałac Działyńskich w Poznaniu - budynek zabytkowy (nr rej.: A 024 z 31.03.1971)	Wykonanie operatu szacunkowego - określenie rynkowej stawki czynszu najmu dla wskazanych pomieszczeń znajdujących się w Pałacu Działyńskich - lokal użytkowy o powierzchni 114,37 m2, znajdujący się w przyziemiu Pałacu Działyńskich

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)

Klauzula informacyjna dla Stron będących osobami fizycznymi

1. Administratorem danych osobowych Strony oraz osób reprezentujących Stronę jest Polska Akademia Nauk, której siedziba mieści się w Warszawie (00-901) przy Placu Defilad 1, a dane kontaktowe to: skrytka pocztowa 24; kancelaria@pan.pl; tel. +48 22 182 61 82.
2. Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można się kontaktować pisząc na adres wskazany w ust. 1 lub adres e-mail: iod@pan.pl.
3. Dane osobowe Strony będą przetwarzane w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). A jeżeli strona umowy jest reprezentowana przez pełnomocnika, to jego dane osobowe będą przetwarzane na podstawie obowiązku prawnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lit. c) ww. rozporządzenia, wynikającego z art. 98 Kodeksu cywilnego – w zakresie ważności umów i właściwej reprezentacji stron. Podane tych danych jest warunkiem zawarcia umowy.
4. Dane osobowe, mogą zostać udostępnione podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa oraz podmiotom świadczącym obsługę administracyjno-organizacyjną Administratora danych oraz będą przechowywane nie dłużej niż to wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
5. W granicach i na zasadach opisanych w przepisach prawa, osobom, o których mowa w ust. 1 przysługuje prawo żądania: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych. Ponadto przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Klauzula informacyjna dla Stron niebędących osobami fizycznymi

1. Administratorem danych osobowych osób reprezentujących Stronę oraz osób wskazanych przez Stronę jako osoby do kontaktu jest Polska Akademia Nauk, której siedziba mieści się w Warszawie (00-901) przy Placu Defilad 1, a dane kontaktowe to: skrytka pocztowa 24; kancelaria@pan.pl; tel. +48 22 182 61 82.
2. Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można się kontaktować pisząc na adres wskazany w ust. 1 lub adres e-mail: iod@pan.pl.
3. Dane osobowe:
 - 1) osób reprezentujących Stronę, będą przetwarzane na podstawie obowiązku prawnego, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lit. c rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), wynikającego z przepisów prawa określających umocowanie do reprezentowania – w zakresie ważności umów i właściwej reprezentacji stron. Podane tych danych jest warunkiem zawarcia umowy lub ważności podejmowanych czynności.
 - 2) osób wskazanych przez Stronę, jako osoby do kontaktu/realizacji umowy (imię i nazwisko, służbowe dane kontaktowe, miejsce pracy) będą przetwarzane w prawnie uzasadnionym

interesie, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lit. f) ww. rozporządzenia, w celu realizacji niniejszej umowy. Dane zostały podane przez Stronę w ramach zawieranej umowy.

4. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1 mogą zostać udostępnione podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa oraz podmiotom świadczącym obsługę administracyjno-organizacyjną Administratora danych oraz będą przechowywane nie dłużej niż to wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o *narodowym zasobie archiwalnym i archiwach*.
5. W granicach i na zasadach opisanych w przepisach prawa, osobom, o których mowa w ust. 1 przysługuje prawo żądania: dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania, jak również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
Ponadto osobom wskazanym przez Stronę jako osoby do kontaktu, przysługuje również prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, wynikającego ze szczególnej sytuacji.
6. Strona umowy jest zobowiązana do przekazania zapisów niniejszego paragrafu wszystkim osobom fizycznym wymienionym w ust. 1.