***Załącznik Nr 2 do Umowy Nr I-3/2431/……../2023***

**GENERALNA DYREKCJA DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**

**ODDZIAŁ W KIELCACH**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**Wykonywanie operatów szacunkowych ustalających wartość rynkową prawa własności:**

1. **nieruchomości niezabudowanych nabywanych na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych lub nieruchomości zajętych bez tytułu prawnego w latach ubiegłych pod drogi krajowe administrowane przez GDDKiA Oddział w Kielcach,**
2. **nieruchomości zabudowanych nabywanych na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.**

*Kielce, czerwiec 2023*

1. **Przedmiot zamówienia** 
   1. Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie operatów szacunkowych ustalających wartość rynkową prawa własności:
      * nieruchomości niezabudowanych nabywanych na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych lub nieruchomości zajętych bez tytułu prawnego w latach ubiegłych pod drogi krajowe administrowane przez GDDKiA Oddział w Kielcach – *orientacyjna liczba działek: 53*,
      * nieruchomości zabudowanych nabywanych na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – *orientacyjna liczba działek: 3*.
   2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany ww. ilości jednostek pomiędzy pozycjami przy zachowaniu ceny jednostkowej wynikającej z formularza ofertowego. Ponadto Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania pełnego zakresu ilościowego umowy tj. do nieudzielania zamówień w tych ilościach, Wykonawcy nie służy prawo do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.
   3. Nieruchomość zabudowana to w rozumieniu zamawiającego grunt wraz z częściami składowymi tj. budynkami o różnych funkcjach, jak również budowlami i obiektami budowlanymi, liniowymi, małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.)
2. **Zakres prac i zasady opracowania operatów szacunkowych:**
   1. Realizacja umowy odbywa się poprzez zlecenia jednostkowe, które będą przekazywane Wykonawcy w formie elektronicznej. Termin wykonania jednostkowego opracowania ustala się do 21 dni licząc od daty otrzymania od Zamawiającego kompletnego zlecenia jednostkowego.
   2. Za datę otrzymanie kompletnego zlecenia jednostkowego uważać się będzie datę potwierdzenia przez Wykonawcę przeczytanie e-maila zawierającego kompletne zlecenie jednostkowe.
   3. Kompletne zlecenie jednostkowe zawiera informacje dotyczące celu wyceny oraz przedmiotu wyceny tj. oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnię i położenie zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.
   4. Operaty szacunkowe winny zostać opracowane:
      * przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Minimalny staż pracy od uzyskania uprawnień – 5 lat.
      * zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 344), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 555), Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
      * zgodnie z wytycznymi określonymi w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia.
   5. Sporządzony operat, poza spełnieniem wymogów wskazanych w punkcie 2.4 OPZ, powinien zawierać:
      * uzasadnienie zastosowania odpowiedniego sposobu wyceny oraz wskazanie i wyjaśnienie przesłanek, które doprowadziły go do przedstawionych konkluzji, w sposób logiczny, spójny i wiarygodny
      * odpis z księgi wieczystej lub wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, a w przypadku braku księgi wieczystej - inne dokumenty potwierdzające prawo do działek/nieruchomości (wypis z rejestru gruntów),
      * dokumentację fotograficzną,
      * badanie przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub z decyzji o warunkach zabudowy,
      * wypis z rejestru gruntów bądź wyciąg z wypisu z rejestru gruntów,
      * wyrys z mapy ewidencyjnej bądź inny załącznik mapowy,
      * potwierdzenie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego na wartość nie mniejszą niż 25 000 euro.
   6. Zakres przedmiotu zlecenia jednostkowego obejmuje obowiązek gromadzenia we własnym zakresie przez Wykonawcę wszelkiej dokumentacji niezbędnej do jego wykonania. Zamawiający zobowiązuje się nieodpłatnie udostępnić Wykonawcy niezbędne dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.
   7. Operaty szacunkowe sporządzane mają być osobno dla każdej działki, przy czym zamawiający może zdecydować o odstąpieniu od tej zasady polecając sporządzenie wspólnego operatu dla dwóch lub większej ilości działek. Rzeczoznawca majątkowy przesyła operat szacunkowy w postaci elektronicznej bądź skan ww. operatu wraz z elektronicznym wyciągiem z operatu szacunkowego (wzór pliku w formacie XLSX do pozyskania od koordynatora umowy) na adres elektronicznej skrzynki podawczej bądź za pomocą poczty elektronicznej (e-mail) koordynatora umowy lub przekazuje na nośniku cyfrowym. Operat szacunkowy w formie papierowej w 1 egz. rzeczoznawca majątkowy dostarcza do siedziby Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach. W przypadku gdy Zamawiający zlecił lub uzgodnił z rzeczoznawcą majątkowym sporządzenie operatu szacunkowego w postaci elektronicznej, operat przesyła się wyłącznie w sposób określony w zdaniu pierwszym.
   8. W ramach ceny za wykonanie operatu szacunkowego należy ująć wykonanie 1 bezpłatnej aktualizacji (klauzula o aktualności, a gdy sporządzenie takiej klauzuli nie będzie możliwe to wykonanie nowego operatu szacunkowego) sporządzonej w okresie do 2 lat od sporządzenia pierwszej wyceny. Aktualizację należy dostarczyć do siedziby Zamawiającego w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do sporządzenia aktualizacji.
   9. Do formularza ofertowego należy załączyć dokument potwierdzający posiadane uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego oraz potwierdzenie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego na wartość nie mniejszą niż 25 000 euro.
   10. Wynagrodzenie rzeczoznawcy będzie realizowane każdorazowo w terminie 30 dni od dnia dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, przy czym podstawą do wystawienia faktury będzie podpisany przed obie Strony protokół odbioru potwierdzający prawidłowość i terminowość wykonania zleconych każdorazowo prac.
   11. Podstawą płatności jest cena jednostkowa (ryczałtowa) sporządzenia operatu szacunkowego dla jednej działki, skalkulowana przez Wykonawcę za daną jednostkę obmiarową (działkę) w ofercie.
   12. Zamawiający realizował będzie płatności tylko za zrealizowane jednostki w oparciu o udzielone zlecenie Wykonawcy.
3. **Termin wykonania zamówienia**

Od dnia podpisania umowy do 30.05.2025 r., bądź do wyczerpania kwoty umowy.