

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług pn.:

„Wykonanie wycen nieruchomości zabudowanych objętych inwestycjami – budową Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, budową drogi S6 odc. Słupsk – Bożepole Wielkie oraz innymi realizowanymi przez GDDKiA Oddział w Gdańsku.”

II. Wykonanie wycen nieruchomości

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie **wyceny wartości nieruchomości zabudowanych budynkami**, które zostaną objęte inwestycjami realizowanymi przez GDDKiA Oddział w Gdańsku, w szczególności budową drogi S6 na odcinku Słupsk – Bożepole Wielkie oraz budową Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, w celu zawarcia umowy administracyjnej lub ustalenia odszkodowania w formie decyzji.

1. W zakresie wykonania wyceny praw do nieruchomości w celu zawarcia umowy/ ustalenia odszkodowania zamówienie obejmuje wykonanie:
 - a) wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części wraz z częściami składowymi,
 - b) wyceny prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków i urządzeń posadowionych na gruncie,
 - c) wykonanie wyceny prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z częściami wspólnymi budynku i prawem do gruntu,
 - d) wykonanie wyceny własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zamawiający określi w zleceniu cel wyceny. Zamawiający zleci Wykonawcy wykonanie wyceny w celu zawarcia umowy lub w celu ustalenia odszkodowania.
3. Wycena do celu zawarcia umowy powinna być sporządzona zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień wyceny.
4. Wycena do celu ustalenia odszkodowania powinna być sporządzona zgodnie ze stanem nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
5. W przypadku niezawarcia umowy, Wykonawca jest zobowiązany w ramach ceny za sporządzenie pierwszej wyceny, wykonać kolejny operat szacunkowy do celu ustalenia odszkodowania, według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
6. Wycena do celu zawarcia umowy lub ustalenia odszkodowania powinna obejmować tylko część nieruchomości, która została przejęta pod pas drogowy i przejdzie na własność Skarbu Państwa w trwały zarząd GDDKiA.
7. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym wpływającym na wartość przedmiotu wyceny należy dokonać również wyceny ograniczonego prawa rzeczowego.
8. W przypadku nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego objętego *Ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności* wartość prawa użytkowania wieczystego należy oszacować na dwa sposoby: według wartości prawa użytkowania wieczystego oraz według wartości prawa własności.
9. W operacie szacunkowym powinna zostać podana także wartość prawa do gruntu bez zabudowy – dla celów księgowych. Wartości tej nie należy umieszczać w samym operacie

ani w wyciągu z operatu szacunkowego. Obliczenie wartości księgowej powinno stanowić odrębny dokument - załącznik do operatu szacunkowego.

10. W ramach wyceny należy szczegółowo uzasadnić podobieństwo nieruchomości porównawczych do przedmiotu wyceny oraz opisać cechy nieruchomości porównawczych przyjętych do obliczeń metodą porównywania parami lub nieruchomości o cenie najwyższej i najniższej przyjętych w metodzie korygowania ceny średniej. Ponadto w operacie szacunkowym należy szczegółowo przedstawić cały tok dokonanych obliczeń oraz sposób dojścia do wyniku.
11. W ramach wyceny należy sporządzić szczegółową inwentaryzację nieruchomości. Inwentaryzacja powinna zawierać podpis właściciela nieruchomości lub podanie przyczyny braku jego podpisu. Ponadto inwentaryzacja powinna zawierać fotografię każdego wycenianego składnika nieruchomości, całego budynku oraz każdego pomieszczenia. W przypadku budynków należy podać wykaz wszystkich pomieszczeń, ich powierzchni użytkowej oraz powierzchni łącznej.
12. Wykonawca jest zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt pozyskać wszelkie dokumenty niezbędne do realizacji zamówienia.
13. Zamawiający przekazuje Wykonawcy posiadane materiały dotyczące nieruchomości, umożliwiające sporządzenie wyceny.
14. Postanowienia dotyczące wyceny nieruchomości lokalowych należy stosować odpowiednio do wyceny własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

III. Termin realizacji zamówienia – dotyczy wszystkich części zamówienia.

1. Zamawiający wymaga, aby przedmiot zamówienia został zrealizowany w terminie do dnia 31.12.2024r. z zachowaniem terminów pośrednich określonych w pkt. 2 - 6.
2. Termin dostarczenia do siedziby Zamawiającego zleconego operatu szacunkowego wynosi **do 21 dni**, licząc od dnia otrzymania zlecenia.
3. Zamawiający wymaga, aby operat szacunkowy do celu ustalenia odszkodowania, w sytuacji, gdy wcześniej przez Wykonawcę został sporządzony operat szacunkowy do celu zawarcia ugody, dostarczyć do siedziby Zamawiającego w terminie do 7 dni od otrzymania zlecenia.
4. W terminie 5 lat od dnia dokonania odbioru przedmiotu umowy Wykonawca, w ramach wynagrodzenia umownego, zobowiązany jest na wezwanie Zamawiającego lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania, do składania pisemnych wyjaśnień dotyczących sporządzonych wycen oraz na żądanie Zamawiającego lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania do uczestniczenia w wizjach terenowych oraz rozprawach administracyjnych prowadzonych w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za wyceniane nieruchomości (do czasu zakończenia postępowań ustalających wysokość odszkodowań).
5. 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.
6. Na wezwanie Zamawiającego lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania w terminie 7 dni od daty otrzymania uwag Zamawiającego, strony postępowania lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania należy złożyć poprawioną bądź uzupełnioną wycenę. Jeśli Wykonawca nie uzna uwag Zamawiającego, strony postępowania lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne mające

na celu ustalenie wysokości odszkodowania jest zobowiązany złożyć pisemne wyczerpujące wyjaśnienia odnośnie swojego stanowiska. Po upływie 7 dni naliczone zostaną kary umowne, zgodnie z zawartą umową.

IV. Wymagania dotyczące dokumentacji przekazywanej Zamawiającemu – dotyczy wszystkich części zamówienia.

1. W terminie wskazanym w punkcie III ust. 2-3 należy przekazać Zamawiającemu **po 1 egzemplarzu** wyceny w wersji papierowej, sporządzonej odrębnie dla każdej nieruchomości. Wycena powinna zostać złożona w skoroszybie umożliwiającym wpięcie operatu do akt.
2. Ponadto, w terminie 7 dni od zawiadomienia o gotowości do dokonania odbioru przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego należy złożyć dodatkowy 1 egzemplarz operatu szacunkowego w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w wersji elektronicznej w formacie PDF na nośniku elektronicznym.
3. Dokumentacja elektroniczna powinna być sporządzona w sposób jednoznacznie identyfikujący przedmiot wyceny (obręb, nr działki gruntu). Wersja elektroniczna powinna zawierać wszystkie elementy wersji papierowej.
4. Wykonane prace w ramach poszczególnych zleceń będą odbierane na podstawie protokołów częściowego odbioru zleconych czynności, po dostarczeniu Zamawiającemu odpowiednich dokumentów.

V. Potencjał kadrowy – dotyczy wszystkich części zamówienia.

1. Wykonawca do wykonania zamówienia zobowiązany jest zapewnić osoby legitymujące się kwalifikacjami zawodowymi rzeczoznawcy majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomościami, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościowymi.

VI. Postanowienia ogólne – dotyczy wszystkich części zamówienia.

- 1) Ilość elementów rozliczeniowych została podana w Formularzu Cenowym. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany ilości elementów rozliczeniowych podanych w Formularzu Cenowym. Ostateczne rozliczenie prac nastąpi na podstawie ilości faktycznie wykonanych elementów rozliczeniowych.
- 2) Komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą odbywać się będzie pocztą tradycyjną i/lub elektroniczną
- 3) Zamówienie należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w:
 - a) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022r., poz. 176 ze zm.)
 - b) ustawie z dnia 16 czerwca 1964 Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 ze zm.)
 - c) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.)
- 4) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.)

