

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia/podkategoria zakupowa:

Przedmiotem Zamówienia jest usługa polegająca na sporządzaniu operatów szacunkowych w formie opracowania lub kompletu opracowania.

Operaty szacunkowe będą określały:

- a) Wysokość wszelkich odszkodowań dla właścicieli/użytkowników wieczystych lub dzierżawców nieruchomości związanych z prowadzeniem inwestycji np.: za zajęcie terenu na czas budowy sieci gazowej, utratę wartości gruntu (zmniejszenie wartości nieruchomości), utracone plony itp.,
- b) Wartość rynkową prawa służebności przesyłu lub/i służebności gruntowej,
- c) Wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości,
- d) Wartość praw zobowiązaniowych dla nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w celu ustalenia stawki czynszu najmu lub dzierżawy,
- e) Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej budynkiem (w tym: prawo własności/ użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem do posadowionych na nieruchomości budowli, urządzeń budowlanych),
- f) Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem (w tym: prawo własności/ użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem do posadowionych na nieruchomości budynków, budowli, urządzeń budowlanych),
- g) Wartość ograniczonych praw rzeczowych innych niż wskazane w punkcie b powyżej.

Operaty wymienione powyżej mogą być zamawiane jako Kompletu opracowań obejmujące:

- i. Opracowania określone powyżej w pkt a) oraz pkt b)
- ii. Opracowania określone powyżej w pkt b) oraz pkt c)
- iii. Opracowania określone powyżej w pkt b) oraz pkt e)
- iv. Opracowania określone powyżej w pkt b) oraz pkt f)

2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia w tym parametry techniczne lub jakościowe, jakie przedmiot zamówienia musi spełniać. W przypadku dopuszczenia składania ofert równoważnych również dokładne określenie wymagań dotyczących takich ofert:

2.1. Szacunkowa ilość nieruchomości objętych zamówieniem wynosi około 91 szt. (w tym: 79 opracowań, 12 kompletów opracowań)

Liczba operatów szacunkowych wskazana powyżej w podpunkcie 2.1 jest wartością szacunkową. Zamawiający nie gwarantuje minimalnej ani maksymalnej ilości ani wartości zleceń.

2.2. Rozliczenie z Wykonawcą następować będzie w oparciu o faktyczne wykonane opracowania lub kompletu opracowania za cenę jednostkową wskazaną w ofercie Wykonawcy. W przypadku ograniczenia przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia, Wykonawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia w stosunku do Zamawiającego.

2.3. Operaty szacunkowe realizowane będą sukcesywnie na podstawie każdorazowych zleceń jednorazowych przekazywanych Wykonawcy drogą mailową.

2.4. Operaty szacunkowe winny być wykonane zgodnie z:

2.4.1. Przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późniejszymi zmianami),

- 2.4.2. Przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz. 1832 z późniejszymi zmianami),
 - 2.4.3. Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i z uwzględnieniem zasad dobrej praktyki zawodowej, wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 2.5. Sporządzone operaty, poza spełnieniem wymogów wynikających z rozporządzenia, o którym mowa w pkt. 2.4.2. powyżej, powinny zawierać:
- 2.5.1. Wypisy z ewidencji gruntów,
 - 2.5.2. Wyrisy z mapy ewidencyjnej,
 - 2.5.3. Wypisy z rejestru budynków w przypadku nieruchomości zabudowanych,
 - 2.5.4. Informację o przeznaczeniu nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego,
 - 2.5.5. Wypisy lub wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych bądź notatkę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego odnośnie treści księgi wieczystych (wystawione nie wcześniej niż 30 dni przed datą sporządzenia operatu szacunkowego),
 - 2.5.6. Dokumentację zdjęciową.
 - 2.5.7. Pełną analizę rynku ze wskazaniem ilości wszystkich transakcji na badanym rynku lokalnym.
 - 2.5.8. Załącznik w postaci wykazu wszystkich transakcji będących podstawą wyceny.
- 2.6. Obowiązki Wykonawcy w ramach wykonywania przedmiotu zamówienia obejmują:
- 2.6.1. Wykonanie operatów szacunkowych w jednym egzemplarzu papierowym oraz w wersji PDF, z zastrzeżeniem, że na życzenie Zamawiającego Wykonawca prześle dodatkowo drugi egzemplarz w wersji papierowej,
 - 2.6.2. Dostarczanie operatów szacunkowych w ciągu 14 dni, od dnia złożenia zamówienia w standardowym trybie lub w ciągu 6 dni od dnia złożenia zamówienia w trybie skróconym; w uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przedłużyć powyższy termin,
 - 2.6.3. W okresie obowiązywania umowy oraz w okresie rękojmi udzielanie pisemnych wyjaśnień na żądanie Zamawiającego w przedmiocie sporządzonego operatu,
 - 2.6.4. Usunięcie stwierdzonych niezgodności lub nieprawidłowości, w terminie 7 dni od otrzymania żądania od Zamawiającego.
- 2.7. Zamawiający:
- 2.7.1. Po udzieleniu zlecenia i sporządzeniu opracowania objętego niniejszą umową dokona protokolarnego odbioru,
 - 2.7.2. Nie gwarantuje minimalnej ani maksymalnej ilości ani wartości zleceń, częstotliwości ich udzielania ani wyłączności na świadczenie usług objętych niniejszą umową,
 - 2.7.3. Zasięg terytorialny obszaru działalności Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Gdańsku obejmuje województwo pomorskie,
 - 2.7.4. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę na wykonanie Zadania. Złożenie większej liczby ofert stanowi o tym, że ich treść nie odpowiada treści Zapytania ofertowego i spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez tego Wykonawcę dla Zamówienia.