

Załącznik nr 1 do Umowy ramowej o świadczenie usług

Nr _____

SZCZEGÓŁOWY OPIS USŁUG

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług polegających na Sporządzaniu operatów szacunkowych na terenie działalności Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu (woj. Wielkopolskie).

2. W ramach realizacji Przedmiotu zamówienia mogą być zlecane następujące czynności

(jedna lub kilka):

- a) oszacowanie wartości służebności przesyłu,
- b) oszacowanie wartości powykonalawczych szkód
- c) oszacowanie wartości opłaty za zajęcie nieruchomości na czas realizacji robót budowlano - montażowych,
- d) oszacowanie wartości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości
- e) oszacowania wartości rynkowej prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych (obejmujące wartość gruntów oraz wartość budynków, budowli oraz innych naniesień na gruncie)
- f) oszacowania wartości czynszu najmu / dzierżawy nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych
- g) Sporządzanie w formie pisemnych spostrzeżeń, uwag, propozycji stanowiących wsparcie dla Zamawiającego w przeprowadzanej analizie materiałów i dokumentów, na podstawie których została zaproponowana lub zostanie określona wysokość wynagrodzenia w ramach służebności przesyłu oraz wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości,
- h) Sporządzanie w formie pisemnych spostrzeżeń, uwag, propozycji stanowiących wsparcie dla Zamawiającego w przeprowadzanej analizie materiałów i dokumentów, na podstawie których została zaproponowana lub zostanie określona wysokość opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości,
- i) Wartość szkód wyrządzonych w uprawach rolnych, ogrodnich i sadowniczych, które powstały w wyniku realizacji robót związanych z budową, przebudową, modernizacją, remontami i eksploatacją sieci i przyłączy gazowych,
- j) Wycenę wartości szkód wyrządzonych w obiektach budowlanych, które wyrządzone zostały w obiektach budowlanych w wyniku realizacji robót związanych z budową, przebudową, modernizacją, remontami i eksploatacją sieci i przyłączy gazowych,
- k) Wartość istniejącego drzewostanu w strefie kontrolowanej gazociągu i pasie montażowym oraz wycena wartości pozyskiwanego drewna po ich wycince
- l) Określenie wartości wyposażenia, rzeczy ruchomych, urządzeń i innych stanowiących odrębny od nieruchomości przedmiot,
- m) Określenie wartości innych niż wymienione wyżej tytuły
- n) Aktualizacje sporządzonych wycen w okresie trwania umowy na terenie działalności Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu

przy czym wynagrodzenie za dany operat szacunkowy nie ulega zmianie i jest jednakowe bez względu na ilość czynności objętych danym operatem szacunkowym.

3. Każdy operat szacunkowy sporządzony zostanie na piśmie w jednym egzemplarzu zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości i

sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. 2023 poz. 1832) oraz standardami PFSRM, a także innymi odpowiednimi przepisami prawa.

Wykonawca zobowiązany będzie do sporządzenia drugiego egzemplarza operatu szacunkowego na wezwanie Zamawiającego. Za dodatkowy egzemplarz operatu (kopia), Wykonawcy nie będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie.

4. Operaty szacunkowe i inne opracowania objęte Umową ramową i wykonywane na podstawie zleceń, winny być wykonywane zgodnie z:

a) przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2026 poz. 399),

b) przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2023 poz. 1832),

c) standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, i z uwzględnieniem zasad dobrej praktyki zawodowej, wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. Sporządzone operaty szacunkowe poza spełnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa i regulacji wskazanych w pkt 4 powyżej, powinny zawierać poniższe dokumenty (aktualne na dzień sporządzenia operatu szacunkowego):

a) wypis z rejestru gruntów,

b) informację o przeznaczeniu nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub w przypadku braku planu informację o przeznaczeniu terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

c) wypis lub wydruk z elektronicznych ksiąg wieczystych bądź notatkę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego odnośnie treści księgi wieczystej,

d) dokumentację zdjęciową.

Wskazaną dokumentację Wykonawca winien pozyskać/wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, przy czym Zamawiający będzie zobowiązany do udostępnienia informacji dotyczących przebiegu sieci gazowej, jej rodzaju i parametrów (jeśli dotyczy). Jeżeli Zamawiający załączy do Zamówienia mapę sytuacyjno-wysokościową/zasadniczą z zaznaczoną siecią gazową, Wykonawca załączy ją do operatu i nie jest wówczas zobowiązany do pozyskiwania tego dokumentu we własnym zakresie.

6. Obowiązki Wykonawcy w ramach wykonania przedmiotu zamówienia obejmują:

a) w terminie 14 dni (kalendarzowych) od dnia przekazania zamówienia do realizacji, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, Wykonawca zobowiązany jest przesłać Zamawiającemu, na adres e-mail osoby składającej, przedmiot zamówienia wymieniony w punkcie 2 celem weryfikacji (format *pdf*);

b) zamawiający w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania elektronicznej wersji przedmiotu zamówienia dokona jego weryfikacji pod kątem zgodności danych z danymi posiadanymi przez Zamawiającego, zażąda udzielenia wyjaśnień, poprawienia przedmiotu zamówienia lub poinformuje Wykonawcę o zatwierdzeniu wersji elektronicznej przedmiotu zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest udzielić wyjaśnień lub poprawić sporządzony przedmiot zamówienia, jeśli wymaga on poprawy, w terminie 3 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Zamawiającego uwag do przedmiotu zamówienia lub żądania wyjaśnień. Poprawiony przedmiot zamówienia jest ponownie przesyłany w wersji elektronicznej do Zamawiającego, który w terminach określonych powyżej potwierdza gotowość do odbioru lub ponownie dokonuje wezwania, do złożenia wyjaśnień/poprawienia wyceny;

c) na wyraźne zlecenie Zamawianego, Wykonawca w terminie 7 dni (kalendarzowych) od dnia zatwierdzenia wersji elektronicznej przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego, nada na własny koszt na adres Zamawiającego lub doręczy mu osobiście – dwa egzemplarze wersji papierowej operatu lub innego opracowania będącego przedmiotem zamówienia.

d) Jeżeli potwierdzenie aktualności wykonanego operatu szacunkowego nie jest możliwe z przyczyn, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2026 poz. 399), Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu, w terminie 14 dni (kalendarzowych) od daty przesłania Zamówienia przez Zamawiającego, pisemnego wyjaśnienia wraz z podaniem przyczyn, z uwagi na które potwierdzenie aktualności nie jest możliwe.

e) W okresie obowiązywania Umowy, jak również po upływie terminu obowiązywania Umowy, a w okresie obowiązywania potwierdzonego przez Wykonawcę operatu szacunkowego lub innego

opracowania, Wykonawca zobowiązany jest do udzielania na żądanie Zamawiającego i w formie przez niego określonej (pisemna/e-mail) wyjaśnień w przedmiocie sporządzonego operatu lub innego opracowania (w szczególności w sytuacjach kwestionowania przez właścicieli/użytkowników wieczystych/posiadaczy nieruchomości wartości wskazanych w operatach lub innych opracowaniach). Termin na udzielenie wyjaśnień wynosi 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania od Zamawiającego żądania w tym zakresie zgłoszonego w formie pisemnej lub na adres e-mail Wykonawcy wskazany w Umowie.

f) Strony mogą w poszczególnym Zamówieniu ustalić krótszy termin jego realizacji, w przypadku braku takiego ustalenia obowiązują terminy, o których mowa powyżej.

g) W szczególnych przypadkach, na wniosek Wykonawcy i za zgodą Zamawiającego terminy, o których mowa powyżej mogą zostać wydłużone.

7. Operat może być wykorzystywany w celu, dla którego został sporządzony przez okres **12 miesięcy** od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników wpływające na proces szacowania wartości nieruchomości.

8. Operaty szacunkowe i inne opracowania realizowane będą sukcesywnie na podstawie każdorazowych zleceń jednostkowych przekazywanych Wykonawcy pocztą e-mail.

9. Wykonawca wyraża zgodę na posługiwanie się wykonanymi operatami jak również na udostępnianie kopii operatów zainteresowanym osobom trzecim.

10. Zamawiający wymaga uczestnictwa Wykonawcy w posiedzeniach Sądów – w razie zaistnienia sporu pomiędzy Inwestorem a właścicielem nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny. Uczestnictwo zawiera się w wynagrodzeniu za sporządzenie operatu szacunkowego.

11. Ilości oraz cena jednostkowa usługi:

LP	Rodzaj usługi	Szacowana ilość	Cena jednostkowa PLN (netto)
1	Zlecenie zgodnie z pkt. 2. SOU	300	