Energa– Operator S.A. Oddział w Olsztynie
ul. Tuwima 6, 10-950 Olsztyn,
Wydział Organizacji, Administracji i Transportu

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. ZAMAWIAJĄCY: Energa-Operator S.A. Oddział w Olsztynie
ul. Tuwima; 10-950 Olsztyn

II. PRZEDMIOT USŁUGI:

Wykonanie wyceny stawek rynkowych czynszu dzierżawy 1 m² powierzchni na terenie obiektów będących własnością Energa-Operator S.A. Oddział w Olsztynie.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie wyceny możliwych do uzyskania stawek rynkowych czynszu dzierżawy 1 m² powierzchni biurowych, magazynowych, części wspólnych oraz powierzchni placów składowych i parkingów na terenie obiektów będących własnością Energa-Operator S.A. Oddział w Olsztynie.

III. ZAKRES PRAC DO WYKONANIA W RAMACH REALIZACJI ZAMÓWIENIA:

1. Wycena możliwych do uzyskania stawek rynkowych czynszu dzierżawy 1 m² z uwzględnieniem zakresu wartości przedmiotu z podziałem na powierzchnię:
   a) powierzchnię biurową:
      - do 50m²
      - od 50 m² do 100 m²
      - powyżej 100 m²,
   b) części wspólnych,
   c) magazynową,
   d) placów składowych,
   e) miejsc parkingowych.

2. Wykaz obiektów:
   a) Olsztyn, ul. Tuwima 6, budynek biurowy - powierzchnia biurowa, części wspólne, miejsca parkingowe;
   b) Olsztyn, al. Wojska Polskiego 6b, budynek biurowy - powierzchnia biurowa, części wspólne, miejsca parkingowe;
   c) Iława, ul. Wodna 1, budynek biurowy - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
   d) Olsztyn, ul. Lubelska 31a, budynki magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
   e) Kętrzyn, ul. Ogrodowa 17, budynek biurowy i magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
   f) Lidzbark Warmiński, ul. Bartoszycka 14, budynek magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
   g) Ostróda, ul. Przemysława 13, budynek magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;

h) Szczytno, ul. Polna 28, budynek magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
i) Braniewo, ul. Marynarska 5, budynek biurowy - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
j) Elbląg, ul. Piłsudskiego 19, budynek biurowy - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, miejsca parkingowe;
k) Elbląg, ul. Piłsudskiego 19, budynek magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
l) Malbork, ul. Koszalińska 5, kompleks 4 budynków - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
m) Kwidzyn, ul. Łąkowa 38, budynek magazynu - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;
n) Olsztyn, ul. Tracka 2, budynek magazynowy - powierzchnia biurowa, magazynowa, części wspólne, place składowe, miejsca parkingowe;

3. Zamawiający udostępni Wykonawcy wszelkie materiały potrzebne do wykonania usługi po podpisaniu umowy.
4. Czynsz dla każdej funkcji ma być określony oddzielnie, powierzchnie dla każdej funkcji będą udostępnione przy oględzinach obiektów.
5. Operaty winny być dostarczone w trzech egzemplarzach i na płycie CD oraz dostarczone do siedziby Zamawiającego.

IV. ZASADY PROWADZENIA ROBÓT:

1. Wykonawca opracuje i przedstawi do akceptacji harmonogram prac. Wizje lokalne na obiektach mogą być wykonywane tylko po uprzednim powiadomieniu i uzgodnieniu terminu z Zamawiającym. Wstęp na teren lub do pomieszczeń jest dozwolony tylko w obecności upoważnionego pracownika Energa-Operator S.A. Oddział w Olsztynie. Prace wykonywane będą w dni robocze w godzinach 07:30-14.00. Wejście lub wjazd na teren obiektów Zamawiającego przez osoby/pojazdy/sprzęt, którymi Wykonawca posługuje się przy realizowaniu przedmiotu zamówienia, odbywać się będzie na zasadach obowiązujących u Zamawiającego.
2. Wykonawca będzie niezwłocznie informował Zamawiającego o faktach uniemożliwiających wykonanie zlecenia.
3. Przedmiot zamówienia będzie realizowany w oparciu o niżej wymienione przepisy prawne i normy zawodowe:
   a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912 z późn. zm.),
   b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
   c) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1620 z późn. zm.),

d) standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych obowiązującymi na dzień sporządzenia opracowania.

4. Wykonawca przedstawi aktualne uprawnienia wynikające z pkt. IV ust. 3. Wszystkie dokumenty i oświadczenia należy ułożyć w kolejności jak wyżej. Dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę. Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu wtedy, gdy przedstawiona przez wykonawcę kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości, a Zamawiający nie może sprawdzić jej prawdziwości w inny sposób dodatkowo .
5. Wykonawca musi dysponować odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami posiadającymi kwalifikacje niezbędne do wykonania zamówienia. Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca dysponuje lub będzie dysponować co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nadane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
6. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność za przypadkowe uszkodzenia urządzeń oraz elementów budynków należących do Zamawiającego jakie mogą powstać podczas wykonywania przedmiotu zamówienia oraz zobowiązuje się do usuwania własnym kosztem i staraniem wszelkich szkód materialnych powstałych na skutek wykonywanych prac.
7. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania środków ochrony indywidualnej oraz zabezpieczeń zbiorowych zgodnie z przepisami Bezpieczeństwa i Higieny Pracy oraz stosować się do poleceń oraz przepisów BHP obowiązujących na terenie obiektów Zamawiającego, przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia na terenie obiektów Zamawiającego.
8. Wykonawca jest zobowiązany do organizowania pracy w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.
9. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z:
   a) Opisem przedmiotu Zamówienia,
   b) Ofertą Wykonawcy,
   c) Postanowieniami Umowy,
   d) Obowiązującymi przepisami prawa regulującymi przedmiot umowy.

V. SPOSÓB WYCENY USŁUGI:

W ustaleniu wartości zamówienia należy ująć wszystkie czynności i zobowiązania z uwzględnieniem wymagań zawartych w Opisie Przedmiotu Zamówienia i projekcie umowy.

VI. TERMIN REALIZACJI:

Strony zawierają Umowę na czas określony z terminem realizacji przedmiotu zamówienia 6 tygodni od dnia podpisania umowy.

Sporządził:

Główny Specjalista
ds. Administracji
Adrian Dębrowski