

Nr referencyjny nadany sprawie przez Zamawiającego:

RZ.271.52.2020

„Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości w roku 2021”

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest usługa polegająca na sukcesywnym sporządzaniu operatów szacunkowych wartości nieruchomości dla potrzeb Miasta Jelenia Góra, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).

Opis przedmiotu zamówienia prezentuje orientacyjny zakres zapotrzebowania na przedstawione poniżej usługi szacowania nieruchomości obejmujących okres od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2021 r.

I. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

1. Przez zadanie Zamawiający rozumie każdą pozycję zlecenia szczegółowego odnoszącą się do wyodrębnionej nieruchomości.
Za wykonanie zadanie, o jakim mowa w niniejszej specyfikacji rozumie się sporządzenie i odebranie protokołem zdawczo – odbiorczym operatów szacunkowych dla nieruchomości wskazanych w zleceniu szczegółowym w ramach danej części zamówienia.
2. Każdy operat szacunkowy powinien być sporządzony w 1 egzemplarzu oraz zawierać kolorową dokumentację fotograficzną, pozwalającą zidentyfikować wycenianą nieruchomość i spełniać wymagania wynikające z przepisów prawnych tj.:
 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990),
 - rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
 - Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych.
3. W operacie szacunkowym, Zamawiający żąda zamieszczenia:
 - opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia),
 - protokołu badania księgi wieczystej,
 - protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
 - wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
 - w przypadku lokali dokumentację fotograficzną pozwalającą zidentyfikować każde jego pomieszczenie oraz budynek, w którym znajduje się lokal,
 - w przypadku nieruchomości zabudowanych oraz niezabudowanych dokumentację fotograficzną zawierającą minimum 4 zdjęcia wykonane z różnej perspektywy, umożliwiające zidentyfikowanie położenia nieruchomości w terenie (w przypadku nieruchomości zbywanych na poprawę stanu zagospodarowania dodatkowo powinna być sfotografowana nieruchomość przeznaczona do zbycia na poprawę oraz nieruchomość poprawiana)

* informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia powinny być aktualne na dzień sporządzenia operatu.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykorzystywania w tym publikowania fotografii dokumentujących nieruchomość stanowiącą przedmiot opracowania operatu, w celach związanych z e zbyciem nieruchomości.
5. Termin wykonania zadania dla wszystkich części będzie liczony od dnia przesłania zlecenia szczegółowego przez Zamawiającego:
 - a) Zlecenie szczegółowe będzie przekazywane Wykonawcy przez wskazanego pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami **wyłącznie mailem**,
 - b) Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia odbioru zlecenia szczegółowego nie później niż w ciągu trzech (3) dni od dnia przesłania zlecenia szczegółowego. Brak potwierdzenia odbioru zlecenia jest równoznaczny z rezygnacją z jego wykonania. Trzykrotne nie podjęcie zlecenia stanowi przesłankę do rozwiązania umowy z Wykonawcą.
 - c) Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia własnym staraniem i na własny koszt.

CZĘŚĆ I – operaty szacunkowe:

1. nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej – **do 1 operatu,**
2. gruntów stanowiących przedmiot wniosków o przeniesienie prawa własności w formie aportu do spółki – **do 3 operatów,**
3. nieruchomości gruntowych przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste na lat 40 i przeniesienia prawa własności garaży na rzecz najemcy - **do 1 operatu,**
4. nieruchomości stanowiących przedmiot zamiany - **do 8 operatów,**
5. z tytułu trwałego zarządu – **do 1 operatu,**
6. dla potrzeb określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu bądź gruntowej – **do 5 operatów,**
7. określające wartość nieruchomości gruntowej w celu jej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego – **do 5 operatów,**
8. określające wartość rynkową prawa własności gruntu niezabudowanego w celu określenia wysokości odszkodowania za przejście działek na własność Gminy Jelenia Góra w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami – **do 5 operatów,**
9. określające wartość nieruchomości nabywanej w zamian za zaległości podatkowe na podstawie art. 66 Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.) – **do 1 operatu,**
10. określające wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako podstawę do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego – **do 2 operatów,**
11. określające wartość nakładów poniesionych na nieruchomości niezabudowanej, zabudowanej i lokalowej – **do 5 operatów,**
12. nieruchomości będących własnością Miasta Jelenia Góra położonych poza granicami administracyjnymi Miasta Jelenia Góra – **do 1 operatu,**
13. określające wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zabudowanych, lokalowych w celu ich wykupu przez Miasto Jelenia Góra – **do 3 operatów.**

razem do 41 operatów

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową, Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum oraz poza granicami administracyjnymi Miasta Jelenia Góra (w przypadku punktu 12).

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2021 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon).

Wykonawca wykona zamówienie w terminie **zadeklarowanym w ofercie** od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ II - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy, uwzględniające w szczególnych przypadkach wartość udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej niezbędnej do obsługi budynku - do 50 operatów.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących obręby: Cieplice I do Cieplice XI, Sobieszów I, Sobieszów II, Jagniątków, Goduszyn I.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2021 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon).

Wykonawca wykona zamówienie w terminie **zadeklarowanym w ofercie** od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali Zamawiający przekaze zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej

oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ III - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy, uwzględniające w szczególnych przypadkach wartość udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej niezbędnej do obsługi budynku - **do 100 operatów**.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących obręb: od JG I do JG V, 23 NE, 28 NE, 24, 27, od 32 do 44, Czarne I, II.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2021 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon).

Wykonawca wykona zamówienie w terminie **zadeklarowanym w ofercie** od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali Zamawiający prześle zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

II. INFORMACJE DODATKOWE:

Zamawiający nie wskazuje czynności, których dotyczy obowiązek zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawców osób na podstawie umowy o pracę.