

Nr referencyjny nadany sprawie przez Zamawiającego:

GN.271.1.2024

**„Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości w roku 2024”**

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 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

Zamówienie podzielone jest na dwie (2) części. Zamawiający dopuszcza możliwość składania ofert częściowych obejmujących jedną lub więcej części zamówienia.

Opis przedmiotu zamówienia prezentuje orientacyjny zakres zapotrzebowania na przedstawione poniżej usługi szacowania wartości nieruchomości obejmujących okres od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2024 r.

**SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

1. Przez zadanie Zamawiający rozumie każdą pozycję zlecenia szczegółowego odnoszącą się do wyodrębnionej nieruchomości.  
Za wykonanie zadania, 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.:
  - 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
  - 2) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
  - 3) Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
3. W operacie szacunkowym, Zamawiający wymaga zamieszczenia:
  - 1) opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia),
  - 2) protokołu badania księgi wieczystej,
  - 3) protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
  - 4) wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
  - 5) w przypadku lokali dokumentację fotograficzną pozwalającą zidentyfikować każde jego pomieszczenie oraz budynek, w którym znajduje się lokal,
  - 6) 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 ze zbyciem nieruchomości.
5. Termin wykonania zadania dla wszystkich części będzie liczony od dnia przesłania zlecenia szczegółowego przez Zamawiającego:

- 1) Zlecenie szczegółowe będzie przekazywane Wykonawcy przez wskazanego pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami **wyłącznie mailem**,
- 2) 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.
- 3) Trzykrotny brak potwierdzenia odbioru zlecenia w terminie określony w pkt. 2 stanowi przesłankę do rozwiązania umowy z Wykonawcą.
- 4) 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 1 operatu**,
3. nieruchomości gruntowych przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste na lat 40 i przeniesienia prawa własności garaży na rzecz najemcy – **do 1 operatu**,
4. z tytułu trwałego zarządu – **do 1 operatu**,
5. dla potrzeb określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu bądź gruntowej – **do 1 operatu**,
6. określające wartość nieruchomości gruntowej jako podstawę do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego – **do 1 operatu**,
7. określające wartość nakładów poniesionych na nieruchomości niezabudowanej, zabudowanej i lokalowej – **do 1 operatu**.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2024 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, 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 będących własnością Skarbu Państwa w zakresie:

1. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **do 4 operatów**,
2. dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 8 operatów**,
3. dla potrzeb ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 2 operatów**,
4. dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – **do 1 operatu**,
5. dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu – **do 1 operatu**,
6. zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – **do 1 operatu**,
7. sprzedaży nieruchomości lokalowej w drodze przetargu – **do 1 operatu**,
8. sprzedaży nieruchomości niezabudowanej w drodze przetargu – **do 1 operatu**,
9. zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę stanu zagospodarowania posiadanej nieruchomości – **do 1 operatu**,
10. określenia wartości nieruchomości gruntowej w celu jej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego – **do 2 operatów**,
11. dla potrzeb określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu – **do 1 operatu**,
12. dla potrzeb zbycia nieruchomości zabudowanej – **do 1 operatu**,
13. określenia wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zamiany – **do 1 operatu**,

14. dla potrzeb zbycia nieruchomości niezabudowanej na rzecz Gminy Jelenia Góra – **do 1 operatu**,
15. określające wartość nieruchomości gruntowej w celu jej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 10 operatów**.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących Jelenią Górę – Centrum, Zabobrze, Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2024 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, telefon).

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

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

Zamawiający przekaze również 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 (dot. 6-9 lokale czy samodzielne nieruchomości).

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.