

„Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości położonych na obszarze miasta Jelenia Góra w roku 2016”**TOM III SIWZ - SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

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* (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1774 z późn. zm.) 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 2016 r.

SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

- 1) Za wykonanie zadania, o jakim mowa w niniejszej specyfikacji rozumie się sporządzenie operatów szacunkowych dla nieruchomości wskazanych w poszczególnych częściach 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* (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1774 ze zm.),
 - 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 ze zmianami),
 - Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Zamawiający żąda aby operat szacunkowy zawierał co najmniej następujące elementy*:
 - opis gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia),
 - protokół badania księgi wieczystej,
 - protokół badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
 - wypis z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
 - w przypadku lokali - dokumentacja fotograficzna, która pozwoli na identyfikację każdego z pomieszczeń znajdujących się w lokalu,
 - przypadku operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości zbywanych w drodze przetargu - dokumentacja fotograficzna zawierającej 8 zdjęć w formacie 10 x 15 cm,* 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 nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu. Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową, Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum.

Zamawiający zamierza zlecić opracowanie **do 160 operatów**.

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące ewentualnych obciążeń nieruchomości, dostępu do drogi publicznej itp.

Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Wykonawca uzyska 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:

1. nieruchomości zabudowanych do zbycia w drodze przetargu – **do 30 operatów**,
2. lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu – **do 80 operatów**,
3. lokali użytkowych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu – **do 15 operatów**,
4. lokali użytkowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – **do 10 operatów**

razem do 135 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.

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali 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.

Wykonawca uzyska 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 zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na poprawę stanu zagospodarowania nieruchomości przyległych – do 50 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.

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Wykonawca uzyska 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 IV – operaty szacunkowe:

1. nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej – **do 10 operatów**,
2. gruntów stanowiących przedmiot wniosków o przeniesienie prawa własności w formie aportu do spółki – **do 10 operatów**,
3. nieruchomości gruntowych przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste na lat 40 i przeniesienia prawa własności garaży na rzecz najemcy - **do 6 operatów**,
4. nieruchomości stanowiących przedmiot zamiany - **do 14 operatów**,
5. z tytułu trwałego zarządu – **do 4 operatów**,
6. dla potrzeb określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu bądź gruntowej – **do 10 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. 2015 poz. 613 ze zm.) – **do 4 operatów**,
10. określające wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako podstawę do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego – **do 4 operatów**,
11. nieruchomości będących własnością Miasta Jelenia Góra położonych poza granicami administracyjnymi Miasta Jelenia Góra – **do 6 operatów**

razem do 78 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 (dotyczy punktu 11).

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Wykonawca uzyska 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 V – operaty szacunkowe nieruchomości dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – do 160 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.

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Wykonawca uzyska 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 VI - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy - **do 80 operatów**.

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

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 licząc 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 uzyska 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 VII - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – **do 160 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.

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 licząc 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 uzyska 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 VIII - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – **do 40 operatów**

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących obręb: Zabobrze, Maciejowa I, II, III.

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 licząc 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 uzyska 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 IX - operaty szacunkowe:

1. nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 100 operatów**,
2. nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy dla potrzeb ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 5 operatów**

razem do 105 operatów

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

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

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 X - operaty szacunkowe nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa w zakresie:

1. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **do 25 operatów**,
2. dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 10 operatów**,
3. dla potrzeb ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – **do 5 operatów**,
4. dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – **do 2 operatów**,
5. dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu – **do 3 operatów**,
6. zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – **do 5 operatów**,
7. sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu – **do 5 operatów**,
8. zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę stanu zagospodarowania posiadanej nieruchomości – **do 3 operatów**,
9. określenia wartości nieruchomości gruntowej w celu jej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego - **do 6 operatów**,
10. określające wartość nakładów poniesionych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd dla celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu – **do 3 operatów**,
11. nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej – **do 20 operatów**,
12. opłaty planistycznej – **do 10 operatów**

razem do 97 operatów

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

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 licząc od daty przesłania zlecenia szczegółowego

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

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. poz. 6-8 w odniesieniu do lokali czy samodzielnych nieruchomości).

Wykonawca uzyska 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.

Operaty szacunkowe sporządzane są w oparciu o wymienione informacje, Zamawiający nie dopuszcza korzystania z szacunków opracowanych w latach poprzednich w celu ustalania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.