

Opis przedmiotu zamówienia

na wykonanie operatów szacunkowych na potrzeby PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., przedstawiających wycenę wartości elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych oraz nieruchomości związanych z układem dystrybucyjnym

Opis przedmiotu zamówienia

1. Zamawiający:

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

ul. Targowa 74,

03-734 Warszawa

wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000037568, NIP 113-23-16-427, REGON 017319027. Wysokość kapitału zakładowego w całości wpłaconego: 33 335 532 000,00 zł.

2. Nazwa zadania:

Wykonanie operatów szacunkowych na potrzeby PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., przedstawiających wycenę wartości elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych oraz nieruchomości związanych z układem dystrybucyjnym.

3. Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu operatów szacunkowych na potrzeby PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., przedstawiających wycenę:

- a) elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych;
- b) nieruchomości związanych z układem dystrybucyjnym, będących na ewidencji Spółki.

Wykaz urządzeń oraz nieruchomości objętych przedmiotem zamówienia przedstawia załącznik nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszego OPZ.

Dla każdego z wyżej wymienionych załączników należy wykonać opracowanie stanowiące odrębny dokument – operat szacunkowy (6 operatów).

4. Zakres zamówienia:

- 1) operaty szacunkowe Wykonawca sporządzi zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, w uwzględnieniu zapisów: ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym; ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości; innych przepisów obowiązujących, w tym zakresie;
- 2) operaty szacunkowe, należy opracować dla ustalenia wartości poszczególnych składników majątku dystrybucyjnego oraz czynszu dzierżawnego wyszczególnionych w załącznikach nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszego OPZ. Na składniki majątku dystrybucyjnego składają się urządzenia elektroenergetyczne i przetwórcze oraz nieruchomości związane z układem dystrybucyjnym.
- 3) Operaty szacunkowe dotyczące elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych.
Opracowanie powinno składać się z 4 odrębnych części, operatów szacunkowych. Przedmiotem wyceny będzie:
 - a) 860 składników/wydziałonych urządzeń majątku wyszczególnionych w załączniku nr 2 do OPZ,
 - b) 64 składników / wydziałonych urządzeń majątku wyszczególnionych w załączniku 3 do OPZ,
 - c) 409 składników/wydziałonych urządzeń majątku wyszczególnionych w załączniku nr 4 do OPZ.
 - d) 372 składników majątku/wydziałonych urządzeń wyszczególnionych w załączniku nr 5 do OPZ.

W skład elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych wchodzi poniżej wymienione grupy urządzeń:

- stacje transformatorowe SN/nn;
- urządzenia przetwórcze WN/SN,
- transformatory WN/SN, SN, nn;
- rozdzielnie WN, SN i nn;
- urządzenia w Podstacjach Trakcyjnych;
- kabiny i urządzenia w Kabinach Sekcyjnych;
- trakcyjne zespoły prostownikowe;
- napowietrzne i kablowe linie WN;
- napowietrzne i kablowe linie SN;
- napowietrzne i kablowe linie nn;
- linie zasilaczy i kabli powrotnych;
- urządzenia sterowania i monitoringu;
- baterie akumulatorów.

Szczegółowy wykaz urządzeń podlegający wycenie wraz ze wskazaniem ich lokalizacji przedstawiono w załącznikach nr 2, 3, 4, 5 do niniejszego OPZ. Zamawiający informuje, że ilość lokalizacji poszczególnych środków trwałych wyszczególnionych w załącznikach jest mniejsza niż ilość wyodrębnionych składników majątku np. dla jednej Podstacji Trakcyjnej może być wyodrębnionych kilka środków trwałych. Każdy środek trwały/wiersz załącznika należy wycenić odrębnie.

4) Operat szacunkowy dotyczący nieruchomości związanych z układem dystrybucyjnym.

W skład opracowania wchodzi 14 składników majątku/nieruchomości wyszczególnionych w załączniku nr 6 do niniejszego OPZ. Wyceną nie są objęte grunty związane z poniżej wymienionymi budynkami, budowlami i obiektami (dla gruntów związanych z poniżej wymienionymi nieruchomościami przewidziane jest opracowanie odrębnego operatu szacunkowego).

Operat szacunkowy należy wykonać dla poniżej wyszczególnionych nieruchomości związanych z układem dystrybucyjnym:

a) Na terenie Zakładu Linii Kolejowych w Siedlcach znajdują się trzy nieruchomości (9 środków trwałych) przewidziane do wyceny:

- Podstacja Trakcyjna Mienia
Nieruchomość położona w województwie mazowieckim, powiat miński, Gmina Cegłów dz. ew. nr 123, 129, 535, obręb Mienia składa się z budynku Podstacji Trakcyjnej Mienia wraz z instalacjami wewnętrznymi, ogrodzeniem, drogą dojazdową, placem, studnią, szambem.
- Podstacja Trakcyjna Sosnowe
Nieruchomość położona w województwie mazowieckim, powiat siedlecki, Gmina Kotuń, dz. ew. nr 56/5, obręb Kępa Żeliszewska składa się z budynku Podstacji Trakcyjnej Sosnowe wraz z instalacjami wewnętrznymi, ogrodzeniem, drogą dojazdową, placem, studnią, szambem.
- Podstacja Trakcyjna Sabinka
Nieruchomość położona w województwie mazowieckim, powiat siedlecki, Gmina Kotuń, dz. ew. nr 842/4, obręb Gręzów składa się z budynku Podstacji Trakcyjnej Sabinka wraz z instalacjami wewnętrznymi, ogrodzeniem, drogą dojazdową, placem, studnią, szambem.

b) Na terenie Zakładu Linii Kolejowych w Warszawie znajduje się jedna nieruchomość przewidziana do wyceny:

- Podstacja Trakcyjna Warszawa Okęcie

Nieruchomość położona w Warszawie, dzielnica Warszawa Ursynów, dz. ew. nr 10/1, obręb Warszawa Ursynów składa się z budynku Podstacji Trakcyjnej Warszawa Okęcie wraz z instalacjami wewnętrznymi, ogrodzeniem, drogą technologiczną, chodnikami wokół, przyłączem wodociągowym, przyłączem kanalizacji sanitarnej i przemysłowej.

c) Na terenie Zakładu Linii Kolejowych w Opolu znajdują się dwie nieruchomości przewidziane do wyceny:

– Podstacja Trakcyjna Łosiów

Nieruchomość położona w województwie opolskim, powiat brzeski, Gmina Skarbimierz, dz. ew. nr 600/1, obręb Pawłów składa się z budynku Podstacji Trakcyjnej Łosiów wraz z instalacjami wewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu.

Podstacja Trakcyjna Marcelin

Nieruchomość położona w województwie opolskim, powiat opolski, Gmina Komprachcice, dz. ew. nr 43, obręb Żerkowice składa się z budynku Podstacji Trakcyjnej Marcelin wraz z instalacjami wewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu.

d) Na terenie Zakładu Linii Kolejowych we Wrocławiu znajdują się jedna nieruchomość dla której należy ustalić wartość:

– Podstacja Trakcyjna Lizawice

Na nieruchomość składa się budynek Podstacji Trakcyjnej Lizawice wraz z instalacjami wewnętrznymi (instalacja n.n., instalacja sanitarna, instalacja ppoż., instalacja antywłamaniowa) oraz studnia. Budynek Podstacji Trakcyjnej zlokalizowany jest na dz. ew. nr 6/4 a studnia została wybudowana na dz. ew. nr 5/4.

Uwaga!

Działki ewidencyjne nr 6/4 i 5/4 , na których została zbudowana Podstacja Trakcyjna Lizawice oraz studnia należą do PGE Energetyka Kolejowa S.A. nie należą do Zamawiającego.

e) Na terenie Zakładu Linii Kolejowych w Poznaniu znajduje się jedna nieruchomość przewidziana do wyceny:

– Podstacja Trakcyjna Poznań

Nieruchomość położona na dz. ew. nr 38/2 w województwie wielkopolskim, powiat poznański, Gmina Poznań Stare Miasto, obręb Poznań w skład której wchodzi budynek Podstacji Trakcyjnej Poznań wraz z instalacjami wewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu (ogrodzenie, droga dojazdowa, oświetlenie zewnętrzne, przyłącze wodno-kanalizacyjne).

Uwaga!

Przedmiot ustalenia wartości nieruchomości nie obejmuje wyposażenia podstacji trakcyjnych w elektroenergetyczne urządzenia przetwórcze i rozdzielcze związane z dystrybucją prądu stałego 3 kV/DC.

5) Operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości czynszu dzierżawnego dla nieruchomości gruntowych związanych z układem dystrybucyjnym.

Należy opracować operat szacunkowy celem ustalenia wartości czynszu dzierżawnego miesięcznego/rocznego dla części nieruchomości gruntowych objętych wnioskiem, na których znajdują się budynki, budowle i urządzenia. Ustalenie wartości

miesięcznego/rocznego czynszu dzierżawnego będzie dotyczyć niżej wymienionych działek ewidencyjnych tj. dz. ew.nr 123, 129, 535, 56/5, 842/4, 10/1, 600/1, 43, 245, 38/5, 314/1. Działki ewidencyjne nr 5/4 oraz 6/4 należą do PGE Energetyka Kolejowa S.A. i nie są objęte opracowaniem. Szczegółowy wykaz działek, ich powierzchnia oraz inne istotne dane objęte wnioskiem zestawiono w załączniku nr 7 do niniejszego OPZ.

- 6) Zamawiający informuje, że ewidencja środków trwałych w PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. prowadzona jest przez Zakłady Linii Kolejowych oraz jednostki organizacyjne wymienione w ww. załącznikach. Dane teleadresowe jednostek organizacyjnych zostaną przekazane Wykonawcy po zawarciu Umowy.
Urządzenia, budynki i budowle wyszczególnione w załącznikach nr 2, 3, 6, 7 do OPZ są wydierżawione. Część urządzeń znajduje się na placu lub w budynku zamkniętym (Podstacje Trakcyjne, kontenerowe stacje transformatorowe). Wejście na ten teren musi być uzgodnione z Zamawiającym (miejscowe jednostki organizacyjne Zamawiającego) i odbywać się z poszanowaniem zasad BHP.
- 7) Efektem rzeczowym zamówienia jest opracowanie 6 operatów szacunkowych przedstawiających wycenę wartości elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych, nieruchomości oraz czynszu dzierżawnego nieruchomości gruntowych dla składników wskazanych w załącznikach nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszego OPZ, które należy dostarczyć:
 - a) w formie papierowej (po dwa egzemplarze);
 - b) w formie elektronicznej:
 - w wersji pdf.;
 - w wersji edytowalnej w pliku z rozszerzeniem doc. lub docx. oraz xls. lub xlsx.
- 8) Dla potwierdzenia realizacji zamówienia, do operatów szacunkowych, Wykonawca musi załączyć dokumentację fotograficzną (min. dwie fotografie, w zakresie, na jeden rozpatrywany składnik) dotyczącą przynajmniej 70 szt. najbardziej reprezentatywnych składników przedmiotu dzierżawy, o których mowa w załącznikach nr 2, 3, 4, 5 do OPZ oraz dla każdej z nieruchomości określonej w załącznikach nr 6 i 7 do OPZ.
- 9) Operaty muszą zawierać dodatkowo zestawienie podobnych transakcji z rynku, przyjętych do porównań, z podaniem nazwy podmiotu którego one dotyczą. Rolą wykonawcy jest weryfikacja rynku w zakresie prowadzonych transakcji, obejmujących podobny zakres jak w niniejszym OPZ.
W przypadku braku możliwości pozyskania informacji z rynku o prowadzonych transakcjach, Wykonawca ten fakt musi wskazać w opracowywanym operacie szacunkowym.
- 10) Do operatów Wykonawca załączy materiały pozwalające w pełni identyfikować transakcje porównawcze wraz z przedmiotem transakcji, jeżeli będą dostępne na rynku.
- 11) Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego wykonania aktualizacji bądź potwierdzenia aktualności sporządzonych operatów szacunkowych w terminie 12 miesięcy od daty jego opracowania. Wykonanie powyższej usługi ma być dokonane w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisemnego zlecenia.
- 12) Składniki majątkowe PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. objęte wyceną przedstawiają załączniki nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszego OPZ.
- 13) Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych i wariantowych;
- 14) Wszelkie koszty związane z pozyskaniem niezbędnych do wyceny danych leżą po stronie Wykonawcy.

5. Definicja Operatu szacunkowego :

Operat szacunkowy – opracowanie sporządzone na piśmie przez Wykonawcę, jako opinia uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego, przedstawiająca wycenę wartości poszczególnych składników majątku elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych oraz nieruchomości, wyszczególnionych w załącznikach nr 2, 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszego OPZ.

6. Wymagania dla Wykonawcy:

Warunkiem udziału w postępowaniu zakupowym jest wykazanie przez Wykonawcę, że:

- 1) posiada uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności doradczych, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- 2) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, m.in. Wykonawca powinien dysponować co najmniej jednym rzeczoznawcą majątkowym, posiadającym uprawnienia, o których mowa w art. 174 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741 z późn. zm.) w zakresie szacowania nieruchomości;
- 3) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,

na potwierdzenie powyższych warunków Wykonawca winien złożyć oświadczenie, z którego będzie wynikać, że spełnia powyższe wymogi.

7. Termin realizacji:

Wykonawca jest zobligowany do sporządzenia operatów szacunkowych w terminie maksymalnie 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania Zamówienia.

8. Procedura odbioru:

Wykonawca ma obowiązek przedłożyć opracowane 6 operatów szacunkowych objętych przedmiotem zamówienia Zamawiającemu przedstawicielom Biura Energetyki Centrali Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Procedura odbioru przedmiotu zamówienia kończy się podpisaniem protokołu odbioru przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcę (sporządzonych w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron Umowy). Wzór Protokołu odbioru stanowi załącznik nr 1 do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia.

Odbiór przedmiotu zamówienia realizowany jest w ciągu 7 dni roboczych od daty przekazania operatów szacunkowych przez Wykonawcę, po dokonaniu jego oceny pod kątem zgodności z warunkami zamówienia. Wszelkie zastrzeżenia i uwagi dotyczące przedmiotu zamówienia będą zgłoszone Wykonawcy w formie pisemnej. Jako usunięcie wady dostarczonych operatów szacunkowych, rozumie się przedstawienie przez wykonawcę – w formie pisemnej – odpowiedniego wyjaśnienia, korekty bądź uzupełnienia, które zostaną zaakceptowane i przyjęte przez Zamawiającego. Wady bez żadnych dodatkowych kosztów w terminie 7 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia ich przez Zamawiającego.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 do OPZ – Protokół odbioru,
- Załącznik nr 2 do OPZ – Wykaz elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych część 1,
- Załącznik nr 3 do OPZ – Wykaz elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych część 2,

- Załącznik nr 4 do OPZ – Wykaz elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych SN część 3
- Załącznik nr 5 do OPZ – Wykaz elektroenergetycznych urządzeń przetwórczych i rozdzielczych część 4,
- Załącznik nr 6 do OPZ – Wykaz środków trwałych związanych z oddawaną nieruchomością - środki trwałe związane z układem przesyłowo - rozdzielczym 3 kV DC,
- Załącznik nr 7 do OPZ – Wykaz nieruchomości (gruntów) oddanych PGE Energetyka Kolejowa S.A. do odpłatnego korzystania - nieruchomości związane z układem przesyłowo - rozdzielczym 3 kV DC.