

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SWZ – SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAKUPU**1. Określenie przedmiotu zakupu**

Przedmiotem zakupu jest usługa dotycząca sporządzenia przez uprawnionego Rzeczoznawcę Majątkowego operatów szacunkowych lub opinii niezbędnych dla prowadzenia działalności gospodarczej przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, terenu działania Rejonu Energetycznego Wyszków, Ostrołęka, Legionowo tj:

- 200 sztuk operatów szacunkowych albo opinii określających wartość ograniczonych praw rzeczowych albo wysokości wynagrodzenia za ich ustanowienie, operatów szacunkowych albo opinii określających wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, operatów szacunkowych albo opinii określających wartość szkód będących podstawą dla ustalenia odszkodowania za ograniczenie własności mocą decyzji administracyjnej, operatów szacunkowych albo opinii określających wysokość czynszu w umowach najmu albo dzierżawy (w szczególności zawieranych na potrzeby budowy lub utrzymywania urządzeń przesyłowych), operatów szacunkowych albo opinii określających wartość szkód, innych niż wskazane powyżej, powstałych w związku z działalnością inwestycyjną, eksploatacyjną, konserwacyjną i remontową Zamawiającego, jako operatora systemu dystrybucyjnego elektroenergetycznego, operatów szacunkowych albo opinii określających wysokość czynszu za udostępnienie nieruchomości lub jej części będących własnością Spółki, bądź czynszu za udostępnienie części nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym

UWAGA:

- Zamawiający zastrzega, iż ilość operatów szacunkowych i opinii do wykonania są obligatoryjne, stanowią jedynie przewidywaną do wykonania maksymalną ich ilość, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu roszczenie w stosunku do Zamawiającego;
- Ze względu na fakt, iż nie można przewidzieć poszczególnych zleceń zarówno, co do terminu ich realizacji, jak i przedmiotu, Zamawiający każdorazowo szczegółowo określi przedmiot zamówienia w zleceniach jednostkowych;
- W zakresie sporządzanych operatów szacunkowych lub opinii Wykonawca zobowiązany jest, na pisemny wniosek Zamawiającego, brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem ich wykorzystania w prowadzonych postępowaniach bez dodatkowego wynagrodzenia.

Informacje poufne dotyczące zamówienia przekazane zostaną Wykonawcy po złożeniu oświadczenia o zachowaniu poufności na zasadach określonych w pkt. 1.2.3. SWZ

2. Zasady realizacji zakupu

Zasady realizacji zamówienia:

Obowiązki Wykonawcy:

Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania prac związanych z realizacją Przedmiotu zamówienia w sposób zgodny z Umową i załącznikami do niej. W szczególności do obowiązków Wykonawcy należy:

- a) wykonywanie prac z najwyższą starannością, aktualnym poziomem wiedzy technicznej a także zgodnie z pisemnymi instrukcjami, normami, zaleceniami oraz wytycznymi Zamawiającego — o ile nie będą one sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, zapisami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny oraz postanowieniami Umowy;
- b) wykonywanie czynności objętych Przedmiotem Umowy terminowo;
- c) koordynacja prac realizowanych przez pracowników Wykonawcy;
- d) posługiwanie się przy realizacji poszczególnych czynności objętych Przedmiotem Umowy wyłącznie osobami posiadającym wymagane umiejętności, kwalifikacje i doświadczenie, potwierdzone wymaganymi przez Zamawiającego certyfikatami, uprawnieniami, poświadczeniami lub innymi dokumentami;
- e) zapewnienie bezpieczeństwa pracownikom oraz wykonywania pracy zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym przepisami BHP i Ppoż.

Wykonawca zobowiązany jest ponadto do:

- a)
- pozyskania własnym staraniem na własny koszt wszelkich informacji, danych i dokumentów niezbędnych dla rzetelnego i prawidłowego formalnie wykonania operatu szacunkowego lub opinii — za wyjątkiem map lub szkiców sytuacyjnych przedstawiających przebieg urządzeń przesyłowych Zamawiającego lub obszary nieruchomości, z których Zamawiający korzysta, albo na których prawo własności doznaje ograniczenia,
 - sporządzenia operatu szacunkowego albo opinii w formie pisemnej (papierowej, w formacie A-4) w 2 egzemplarzach oraz przesłania go pocztą elektroniczną w formacie PDF, przy czym dokument w wersji papierowej powinien zawierać oznaczenie daty jego sporządzenia oraz zostać przygotowany w sposób umożliwiający jego bezpieczne przechowywanie i czytelne powielanie tj. każda strona powinna zostać ponumerowana i parafowana, oprawa powinna umożliwiać dekompletację i powielenie albo zeskanowanie poszczególnych stron, zaś jakość wydruku powinna umożliwiać wyraźne zeskanowanie albo powielenie zarówno tekstu, jak i grafik oraz zdjęć,
- b) załączenia do operatu szacunkowego albo opinii:
- dokumentacji fotograficznej nieruchomości wraz z urządzeniami przesyłowymi Zamawiającego, jeżeli są na nieruchomości zlokalizowane, ze szczególnym uwzględnieniem zobrazowania: przebiegu tych urządzeń przez nieruchomość, odległości od granic nieruchomości, usytuowania względem istniejącej zabudowy albo innych urządzeń przesyłowych, lub innych okoliczności, które mogą, w ocenie Wykonawcy, mieć znaczenie dla określenia wartości,
 - wypisu z ewidencji gruntów,
 - odpisu księgi wieczystej albo wydruku treści księgi wieczystej pozyskanego w trybie przeglądania elektronicznej księgi wieczystej,
 - zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub protokołu z badań powyższych opracowań; decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli została wydana,
 - innych dokumentów, które w ocenie Wykonawcy były istotne dla sporządzenia wyceny, w tym dokumentów przekazanych przez Zamawiającego zgodnie z zapisem § 5 i 6 ust. 2 Umowy, jak również innych dokumentów, których załączenie do operatu szacunkowego wymagane jest przepisami powszechnie obowiązującego prawa lub standardami zawodowymi;
- c) przygotowania wyciągu z operatu szacunkowego albo opinii, zawierającego kluczowe informacje oraz wartości i załączenia go do tych dokumentów,
- d) potwierdzenia, w terminie 7 dni, aktualności operatu szacunkowego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, zgodnie z zasadami określonymi przepisem art. 156 ust. 4 Ustawy oraz § 58 Rozporządzenia, na warunkach określonych w Umowie, albo złożenia oświadczenia, że zaistniały okoliczności uniemożliwiające potwierdzenie aktualności operatu, wraz z pisemnym uzasadnieniem swojego stanowiska zawierającym oznaczenie i wyjaśnienie okoliczności uniemożliwiających potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego,
- e) niezwłocznego poinformowania Zamawiającego, że wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3 Ustawy uniemożliwiające wykorzystanie operatu szacunkowego, przed upływem 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia, wraz z podaniem przedmiotowych okoliczności i wyjaśnieniem ich wpływu na możliwość wykorzystania operatu szacunkowego zgodnie z celem jego sporządzenia,
- f) sporządzenia nowego operatu szacunkowego, jeżeli wystąpiły okoliczności uniemożliwiające wykorzystanie wcześniej wykonanego operatu szacunkowego, określone w art. 156 ust. 3 Ustawy oraz jeżeli zaistniały okoliczności uniemożliwiające potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego zgodnie z zasadami określonymi przepisem art. 156 ust. 4 Ustawy oraz § 58 Rozporządzenia, na warunkach określonych w Umowie,
- g) załączenia do każdego operatu szacunkowego, opinii lub klauzuli potwierdzającej aktualność operatu szacunkowego, kopii dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, zgodnie z postanowieniami art. 175 ust. 4-4b Ustawy, aktualnej na dzień sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii albo na dzień potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego.

Dodatkowo:

- a) Czynności Wykonawcy objęte Przedmiotem Umowy będą wykonywane sukcesywnie, stosownie do zleceń jednostkowych udzielanych przez Zamawiającego w wykonaniu postanowień Umowy. Zlecenia jednostkowe dotyczyć mogą zarówno jednej, jak i większej liczby nieruchomości, położonych na obszarze jednej gminy;

- b) Zlecenia jednostkowe będą udzielane przez Zamawiającego w formie pisemnej albo listem elektronicznym (e-mail).
- c) Wykonawca nie jest uprawniony, bez odrębnej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do powierzenia osobom trzecim wykonania jakichkolwiek czynności objętych Przedmiotem Umowy. Zapis zdania poprzedniego nie stosuje się do osób wchodzących w skład Zespołu Wykonawcy;
- d) Dokumenty dotyczące konkretnego zlecenia dostępne będą w siedzibie Zamawiającego, u osób wskazanych, jako osoby odpowiedzialne za realizację Umowy:
Imię i Nazwisko: Marzena Bakula
Adres: ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa (budynek H, pokój nr 12)
Telefon: 22 367 16 75 e-mail: marzena.bakula@pgedystrybucja.pl
Imię i Nazwisko: Magdalena Żmudzka
Adres: ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa (budynek H, pokój nr 12)
Telefon: 22 367 16 74 e-mail:zmudzka.magdalena@pgedystrybucja.pl
Operaty szacunkowe albo opinie w formacie PDF należy przesłać na podane powyżej adresy e-mail (do konkretnej osoby, będącej inicjatorem zlecenia jednostkowego).
Dokument sporządzony w wersji papierowej w 2 egzemplarzach należy dostarczyć na adres Zamawiającego: ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa w terminie 14 dni od dnia otrzymania zaakceptowanego protokołu odbioru.
- e) Umowę zawiera się do dnia 31.12.2026 roku lub do wyczerpania limitu Umowy, w zależności od tego które ze zdarzeń nastąpi wcześniej.
- f) Wykonawca będzie wykonywał poszczególne prace wchodzące w zakres Przedmiotu Umowy w terminie 21 dni.
- g) Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy za poszczególne Usługi nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionych faktur VAT, w terminie 30 dni od daty ich doręczenia Zamawiającemu, wraz z kopiami protokołów odbioru Usług.
- h) Faktury VAT będą wystawione i doręczone do Zamawiającego po dokonaniu odbioru prac objętych Usługą, nie później jednak niż 5 dni od daty odbioru.
- i) Wykonawca nie jest uprawniony do powierzenia wykonania czynności objętych Przedmiotem Umowy podwykonawcom.

oraz zgodnie z projektem umowy zakupowej stanowiącym **Załącznik nr 5 do SWZ**.

3. Termin realizacji zakupu

Umowę zawiera się do dnia 31.12.2026 roku lub do wyczerpania limitu Umowy, w zależności od tego które ze zdarzeń nastąpi wcześniej oraz zgodnie z projektem umowy zakupowej stanowiącym **Załącznik nr 5 do SWZ**.

4. Miejsce realizacji zakupu

Dokumenty należy dostarczyć na adres Zamawiającego: PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa; Marsa 95, 04-470 Warszawa

5. Gwarancja

5.1.1. Zgodnie z projektem umowy stanowiącym **Załącznik nr 5 do SWZ**.

6. Podwykonawstwo

6.1.1. Zamawiający **nie dopuszcza** wykonywania przedmiotu zakupu przez podwykonawców, chyba że jest to uzasadnione okolicznościami danego zlecenia jednostkowego i Strony dokonają uzgodnień pisemnych (pod rygorem nieważności) dotyczących zakresu czynności zleconych podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za zachowania podwykonawców jak za działania i zaniechania własne. Zamawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności zobowiązania Wykonawcy wobec podwykonawców.