



## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

NAZWA ZAMÓWIENIA:

**Wycena nieruchomości będących własnością PGE Górnictwo i Energetyka  
Konwencjonalna S.A. Oddział Elektrownia Rybnik**

Lp.		Imię i nazwisko	Podpis
1.	Opracowała	Elżbieta Gola	Gola Elżbieta 19200594 <small>Elektronicznie podpisany przez Gola Elżbieta 19200594 Data: 2025.04.08 11:38:40 +02'00'</small>
2.	Sprawdziła	Dorota Górską	Górska Dorota 19200090 <small>Elektronicznie podpisany przez Dorota Górska Data: 2025.04.08 13:28:21 +02'00'</small>
3.	Sprawdził	Mirosław Koczwara	Koczwara Miroslaw 19200482 <small>Elektronicznie podpisany przez Koczwara Mirosław 19200482 Data: 2025.04.08 12:18:37 +02'00'</small>
4.	Zatwierdził	Marcin Zych	Zych Marcin 19200496 <small>Elektronicznie podpisany przez Zych Marcin 19200496 Data: 2025.04.08 13:28:21 +02'00'</small>

Rybnik, kwiecień 2025 r.

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES ZAMÓWIENIA .....	3
1.1. Przedmiot zamówienia .....	3
1.2. Zakres przedmiotu zamówienia.....	3
2. LOKALIZCJA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	5
3. TERMIN REALIZACJI .....	5
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
5.1. Podstawy prawne wyceny .....	5
5.2. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia.....	6
5.2.1. Wymagania ogólne.....	6
5.2.2. Przekazanie wyników opracowania.....	7
5.2.3. Prawo własności.....	7
6. ZARZĄDZANIE ZADANIEM .....	7
7. ZAŁĄCZNIKI .....	7

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES ZAMÓWIENIA**

### **1.1. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, będących własnością i w użytkowaniu wieczystym PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A., zwaną dalej PGE GiEK S.A., położonych na terenie miasta Rybnik, w poszczególnych jego obrębach - Chwałęcice, Golejów, Orzepowice, Stodoły, Wielopole, Rybnik – według załącznika nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia (OPZ).

### **1.2. Zakres przedmiotu zamówienia**

**1.2.1.** Wykonanie operatu szacunkowego oraz jego aktualizacja po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, w celu określenia wartości rynkowej stawek czynszu najmu powierzchni z uwzględnieniem cech rynkowych mających wpływ na ich wartość oraz popytu i podaży na lokalnym rynku – ilość operatów: 1

**1.2.2.** Wykonanie operatu szacunkowego oraz jego aktualizacja po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży/nabycia – ilość operatów: 10

**1.2.3.** Wykonanie operatu szacunkowego oraz jego aktualizacja, po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia w celu określenia wartości ustanowienia służebności gruntowej i przesyłowej obiektów – ilość operatów: 12

**1.2.4.** Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości w celu ustalenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości – ilość operatów: 10

**1.2.5.** Wykonanie przynależnych opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami: ilość 10

#### **1.2.6. Informacje uzupełniające do zakresów:**

- Dotyczy punktu 1.2.1. Czynszem najmu należy objąć:
  - tereny utwardzone – bez ujęcia podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
  - tereny nieutwardzone – bez ujęcia podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
  - tereny pod tory z boczną koleją (tor czynny, nieczynny)

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wycena nieruchomości będących własnością PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Rybnik

- tereny pod stawami
- tereny zielone rekreacyjne wokół zbiornika wodnego,
- tereny rekreacyjne – pomosty do cumowania jednostek pływających po zbiorniku wodnym,
- tereny zielone zabudowane domkiem letniskowym,
  - całorocznym – stawka dzienna/miesięczna,
  - sezonowym bez ogrzewania – stawka dzienna/miesięczna,
- pomieszczenia biurowe,
- pomieszczenia handlowo-usługowe (w tym pod usługi gastronomiczne),
- pomieszczenia magazynowe ogrzewane,
- pomieszczenia magazynowe nieogrzewane,
- piwnice,
- warsztaty, hale produkcyjne,
- wiaty,
- garaże murowane,
- garaże blaszane,
- parking – miejsca postojowe,
- powierzchnia kominów pod urządzenia,
- powierzchnia dachów pod urządzenia,
- powierzchnia pod automaty vendingowe

Opracowanie powinno uwzględniać różny stan techniczny powyższych nieruchomości, wprowadzając dodatkowe kryterium np. lokale o dobrym standardzie, przeciętnym odświeżonym, przeciętnym nieodświeżonym, lokale słabe.

- Dotyczy punktu 1.2.2. Sprzedażą/nabyciem należy objąć nieruchomości:
  - niezabudowane do 3000 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu
  - niezabudowane od 3000 m<sup>2</sup> do 1 ha powierzchni gruntu
  - niezabudowane powyżej 1 ha powierzchni gruntu
  - zabudowane do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu – biurowe, magazynowe, produkcyjne, domki letniskowe
  - zabudowane biurowe od 1001 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu do 3000 m<sup>2</sup> - biurowe, magazynowe, produkcyjne, domki letniskowe
- Zakres ustanowienia operatu szacunkowego w celu określenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmuje nieruchomości ujęte w jednej księdze

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wycena nieruchomości będących własnością PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Rybnik

wieczystej. Możliwe przedstawienie przez Oferenta oferty z podziałem na obszar całkowity nieruchomości zapisanych w Księdze Wieczystej:

- do 1 ha powierzchni gruntu
- powyżej 1 ha powierzchni gruntu

## 2. LOKALIZACJA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Lokalizacja przedmiotu zamówienia obejmuje nieruchomości gruntowe i budowlane, należące do PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Rybnik, zlokalizowane w poszczególnych obrębach miasta Rybnika – Chwałęcice, Golejów, Orzepowice, Stodoły, Wielopole, Rybnik – według załącznika nr 1.

## 4. TERMIN REALIZACJI

- Planowany termin obowiązywania umowy 24 miesiące od daty podpisania umowy.
- Wykonawca otrzyma zlecenia od Zamawiającego w formie pisanej – pisma lub e- maila.

## 5. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 5.1. Podstawy prawne wyceny

- Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964r. (Dz. U. z 2024 roku poz. 1061, 1237),
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2024 roku poz. 1145, 1222),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1832),

## **5.2. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia**

### **5.2.1. Wymagania ogólne**

- Operat szacunkowy, wykonany zgodnie z wymogami prawa, powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób zapewniający korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację, zgodną z celem wskazanym przez Zamawiającego.
- W trakcie realizacji zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy i współdziałania z Zamawiającym, celem prawidłowej i sprawnej realizacji przedmiotu zamówienia.
- Zamawiający udostępni Wykonawcy niezbędne informacje służące dla osiągnięcia celu, jakim ma służyć przedmiotowe opracowanie, z należytym zachowaniem tajemnic Spółki. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca udzielił gwarancji jakości za wady operatu szacunkowego na okres 2 lat od dnia podpisania protokołu odbioru.

### **5.2.2 Przekazanie wyników opracowania**

- Wykonawca zobowiązany jest do wykonania operatów szacunkowych w formie papierowej w 2 egzemplarzach oraz elektronicznej w 1 egzemplarzu.
- Wersję elektroniczną należy sporządzić i przekazać w formie edytowalnych plików (format pliku \*.doc) oraz nieedytowalnych plików (formatu \*.pdf z podpisami), na nośniku USB lub w formie e-mail.
- Odbiór operatu szacunkowego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, spisanego w obecności uprawnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
- Zamawiający nie dokona pozytywnego odbioru przedmiotu zamówienia, jeżeli przekazane operaty szacunkowe nie będą zawierały wszystkich niezbędnych elementów oraz jeżeli podczas odbioru stwierdzone zostaną wady bądź braki w wykonanej dokumentacji.
- Podpisany przez obie strony protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wycena nieruchomości będących własnością PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Rybnik

### 5.2.3. Prawo własności intelektualnej

- Prawo własności (w tym: ich części składowych i przynależności) rzeczy przechodzi na Zamawiającego z chwilą podpisania Protokołu Odbioru, obejmującego daną rzecz, nawet jeśli ta rzecz nie była w nim wymieniona, lecz była przedmiotem odbioru.
- Prawo własności tych wszystkich rzeczy i praw wchodzących w skład Prac, które nie były objęte żadnym z dokonanych wcześniej odbiorów przechodzi na Zamawiającego także z chwilą wykonania prawa odstąpienia od części Umowy, w zakresie części Prac pozostających przy Zamawiającym wedle jego decyzji.

## 6. ZARZĄDZANIE ZADANIEM

Osoba odpowiedzialna i upoważniona do nadzoru prac ze strony Zamawiającego w trakcie realizacji zadania:

Dorota Górską – Specjalista ds. Budowlanych – tel. 32 739 1208; email. [Dorota.gorska@gkpge.pl](mailto:Dorota.gorska@gkpge.pl)

Elżbieta Gola – Specjalista ds. Budowlanych – tel. 32 739 1304; email. [Elzbieta.gola@gkpge.pl](mailto:Elzbieta.gola@gkpge.pl)

Sabina Pisarska – Specjalista ds. Budowlanych – tel. 32 739 6921 email [Sabina.pisarska@gkpge.pl](mailto:Sabina.pisarska@gkpge.pl)

## 7. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1 – Fragment mapy przedstawiający orientacyjne lokalizacje nieruchomości PGE GiEK S.A Oddział Elektrownia Rybnik

Fragment mapy przedstawiający orientacyjne lokalizacje nieruchomości PGE GiEK S.A

Oddział Elektrownia Rybnik

