

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

A. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

- I. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług z zakresu sporządzania wycen określających wartość odszkodowań z tytułu przewidywanych oraz powstałych szkód na nieruchomościach, związanych z realizacją robót budowlanych lub wykonywania czynności eksploatacyjnych, wynikających z działalności prowadzonej przez Oddział Zamawiającego w Poznaniu, tj. na terenie województw: wielkopolskiego, zachodniopomorskiego, pomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego – obszar działalności Oddziału został wskazany na mapie stanowiącej załącznik nr 1.
- II. Przedmiot Zamówienia obejmuje w szczególności wykonywanie operatów szacunkowych określających wartość szkód, ich aktualizacji oraz opinii o wartości i wielkości szkód, w związku z działalnością inwestycyjną, remontową i eksploatacyjną Zamawiającego. Wyceny zostaną sporządzone w sposób zgodny z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.) oraz jej aktami wykonawczymi.
- III. Realizacja Przedmiotu Zamówienia odbywać się będzie sukcesywnie, każdorazowo na odrębne zamówienie Zamawiającego, zwane dalej „Zapotrzebowaniem”. Maksymalna liczba operatów/opinii zleconych wszystkimi Zapotrzebowaniami w okresie obowiązywania Umowy wynosi **80 sztuk**. Zamówienia przekazywane będą Wykonawcy drogą elektroniczną na adres e-mailowy wskazany w Umowie.

Zamawiający zastrzega, że podana powyżej planowana liczba operatów stanowi wartość orientacyjną, a rzeczywiste zapotrzebowanie na operaty może ulec zmianie. Zamawiający uprawniony jest do zwiększenia lub zmniejszenia planowanej liczby zleczanych operatów, pod warunkiem nie przekroczenia wartości Wynagrodzenia jakie zamierza przeznaczyć na realizację zamówienia (wartości Wynagrodzenia określonego w par. 7 ust. 1 Umowy), a Wykonawcy nie przysługują względem Zamawiającego żadne roszczenia z tego tytułu.

Minimalna wartość zleceń udzielonych w ramach niniejszego postępowania, która zostanie zlecona Wykonawcy nie będzie niższa niż 20% Maksymalnego Wynagrodzenia określonego w par. 7 ust. 1 Umowy.

B. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ZAWARTOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

- IV. Operat szacunkowy należy wykonywać w oparciu o ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071, ze zm.) oraz ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.), a także Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832), w szczególności § 79 wskazanego Rozporządzenia oraz winien zawierać:

- 1) wysokość odszkodowania w rozbiciu na właściciela i na ewentualnego posiadacza zależnego oraz w rozbiciu na poszczególne działki;
 - 2) nazwę/opis infrastruktury przesyłowej, wraz z parametrami technicznymi;
 - 3) dokumentację fotograficzną z oględzin nieruchomości wraz z istniejącą infrastrukturą (zdjęcia miejsc charakterystycznych dla nieruchomości oraz całej infrastruktury naziemnej w zakresie opracowania);
 - 4) załączniki w postaci:
 - aktualnego na dzień sporządzania operatu wypisu z ewidencji gruntów lub odpisu księgi wieczystej (dopuszcza się dołączenie „wydruku” treści księgi wieczystej z portalu Elektroniczne Księgi Wieczyste);
 - protokołu z wizji lokalnej nieruchomości (opisu szkód) – wzór protokołu stanowi załącznik nr 2;
 - oświadczenia o danych niezbędnych do sporządzenia informacji PIT, w związku z wypłaconym odszkodowaniem – wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3.
 - 5) inne dane i dokumenty, które nie zostały wyżej wymienione, a które Wykonawca przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności powinien uwzględnić.
- V. Wszelkie materiały służące do wykonania operatu szacunkowego, a niebędące w zasobach Zamawiającego, Wykonawca pozyska we własnym zakresie i na własny koszt. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy wszelkich materiałów znajdujących się w jego zasobach na potrzeby wykonania operatów, w tym kopie wypisów z ewidencji gruntów, jeżeli będą w jego posiadaniu. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający przekaze Wykonawcy także dokumenty obrazujące trasę oraz parametry istniejącej bądź projektowanej infrastruktury.
- VI. Operat szacunkowy należy sporządzać z uwzględnieniem stopnia ograniczenia dotychczasowego wykorzystania nieruchomości przez jej aktualnego właściciela, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz analizy innych ograniczeń dotyczących nieruchomości.

C. REALIZACJA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- VII. Wykonanie Przedmiotu zamówienia następować będzie na podstawie Zapotrzebowań składanych przez Zamawiającego, określających nieruchomości będące przedmiotem szacowania i obejmować będzie każdorazowo w szczególności następujące czynności:
- 1) ustalenie użytkownika nieruchomości (w wypadku gdy jest więcej niż jeden użytkownik – wszystkich użytkowników), jego danych kontaktowych, danych jego nieruchomości (numery geodezyjne i powierzchnia działek, numer księgi wieczystej) oraz – w razie możliwości – ustalonej z nim formy płatności odszkodowania (w przypadku płatności przelewem na rachunek bankowy – numer rachunku);
 - 2) nawiązanie kontaktu z użytkownikiem nieruchomości w celu uzgodnienia terminu przeprowadzenia wizji lokalnej w terenie. Przez użytkownika nieruchomości rozumie się aktualnego dzierżawcę (wszystkich współdzierżawców) nieruchomości objętej opinią, a w braku dzierżawcy – aktualnego użytkownika wieczystego nieruchomości (wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości), a w braku dzierżawcy i użytkownika wieczystego nieruchomości – jej aktualnego właściciela (wszystkich współwłaścicieli);
 - 3) przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości i ustalenie stanu jej zagospodarowania pod kątem agrotechnicznym (rodzaj uprawy w rozpatrywanym okresie

wegetacyjnym) oraz ustalenie infrastruktury technicznej służącej gospodarce rolnej (melioracja, uzbrowienie itp.);

- 4) ustalenie zakresu, rodzaju i wartości szkód rolniczych, w tym utraty pożytków w strefie montażowej gazociągów oraz dojazdu wraz z wyliczeniem powierzchni zniszczeń w pasie montażowym (drodze dojazdowej) oraz w oparciu o wykonane pomiary, w tym:
 - ustalenie rodzaju, ilości i wartości jednostkowej (na 1 ha) zniszczonych plonów oraz utraconego dochodu,
 - ustalenie wartości jednostkowej (na 1 ha) wykonania rekultywacji biologicznej pełnej i sezonowej przez użytkownika nieruchomości,
 - ustalenie wartości obniżenia plonowania po zakończeniu prac,
 - ustalenie utraty dopłat bezpośrednich (UE) na podstawie dokumentacji przekazanej przez użytkownika nieruchomości,
 - ustalenie utraty pożytków oraz zakresu utrudnień z tytułu lokalizacji słupków znacznikowych, kolumn wydmuchowych lub innych naziemnych elementów sieci gazowej jako jednorazowej opłaty za okres 20 lat po zakończeniu prac,
 - ustalenie gatunków, wieku oraz ilości zniszczonych nasadzeń (np. sad, las, krzaki np. owocowe, ozdobne lub inne),
 - ustalenie rodzaju, ilości i wartości jednostkowej (na 1 ha) zniszczonych upraw specjalistycznych,
 - innych czynności niewymienionych powyżej, a niezbędnych do należytego wykonania Przedmiotu Zamówienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi;
 - 5) sporządzenie protokołu z wizji lokalnej nieruchomości (opisu szkód), o którym mowa w pkt V ppkt 4, podpisanego przez użytkownika nieruchomości. Wykonawca podejmie co najmniej dwie udokumentowane próby kontaktu z użytkownikiem nieruchomości, w tym jedną osobistą w miejscu zamieszkania użytkownika, przy czym, z uwagi na uzasadnione przesłanki Zamawiający może zwolnić Wykonawcę z obowiązku osobistego stawiennictwa się w miejscu zamieszkania użytkownika, np. w sytuacji gdy adres zamieszkania jest znacznie oddalony od wycenianej nieruchomości. W razie nieuzyskania przez Wykonawcę podpisu użytkownika nieruchomości na protokole, Wykonawca zobowiązany jest do wskazania w protokole przyczyny nieuzyskania tego podpisu. Na protokole powinny znaleźć się również oświadczenie o odbiorze nieruchomości do ponownego użytkowania (w zależności od potrzeb) oraz informacja dotycząca sposobu płatności odszkodowania, tj. numer rachunku bankowego, na który wykonana ma być wypłata odszkodowania albo adres użytkownika, w celu dokonania przelewu pocztowego;
 - 6) pozyskanie oświadczenia o danych niezbędnych do sporządzenia informacji PIT, o którym mowa w pkt V ppkt 4.
- VIII. Na potrzeby realizacji Umowy przez Nieruchomość rozumie się grunty objęte jedną księgą wieczystą, a w przypadku braku księgi wieczystej – grunty, dla których prowadzony jest odrębnie zbiór dokumentów księgi wieczystej.
- IX. Wykonawca dokona oględzin stanu faktycznego nieruchomości, w tym zweryfikuje aktualność dokumentacji dotyczącej szacowanej nieruchomości. Pracownicy Zamawiającego uprawnieni są do ewentualnego uczestnictwa w oględzinach przedmiotowych nieruchomości, o czym każdorazowo poinformują Wykonawcę w Zapotrzebowaniu.
- X. Jedno Zapotrzebowanie nie może dotyczyć operatów na więcej niż **10** Nieruchomości.
- XI. Wykonawca obowiązany jest zrealizować Zapotrzebowanie w terminie **do 30 dni** od dnia otrzymania Zapotrzebowania przez Wykonawcę. W przypadku zlecenia przez

Zamawiającego sporządzenia operatu na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, Wykonawca obowiązany jest do zrealizowania Zapotrzebowania w zakresie tego operatu w terminie **krótszym niż 30 dni**, jeżeli wynika on z terminu określonego Zamawiającemu przez sąd lub organ administracji publicznej. W przypadku zlecenia w jednym tygodniu kalendarzowym (w dniach od poniedziałku do piątku) Zapotrzebowań na operaty dla więcej niż **10** Nieruchomości, Strony każdorazowo uzgodnią termin realizacji, z zastrzeżeniem że nie będzie on **dłuższy niż 45 dni**. Zamawiający uprawniony jest do zlecenia w jednym tygodniu roboczym wykonania operatów/opinii dla łącznie nie więcej niż **20** Nieruchomości.

- XII. **W przypadku wystąpienia awarii lub konieczności usunięcia usterki** (zwanymi dalej sytuacjami awaryjnymi), Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić wizję lokalną w terminie **3 dni** od otrzymania Zapotrzebowania, w którym zaznaczone będzie, że chodzi o sytuacje awaryjne, a Zapotrzebowanie dotyczące sytuacji awaryjnych Wykonawca zobowiązany jest zrealizować w terminie **14 dni** od otrzymania go od Zamawiającego.
- XIII. Wykonawca będzie także zobowiązany do wykonania na zlecenie Zamawiającego aktualizacji sporządzonych przez niego operatów szacunkowych w terminie **30 dni** od otrzymania zlecenia aktualizacji. Przez zlecenie aktualizacji operatu należy rozumieć potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego stosownie do zapisów art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub – w braku możliwości potwierdzenia aktualności operatu – sporządzenie nowego operatu szacunkowego.
- XIV. Operaty szacunkowe należy sporządzić i dostarczyć Zamawiającemu:
- w jednym egzemplarzu, w postaci papierowej, na adres Oddziału Zamawiającego w Poznaniu. W razie potrzeby w ramach wynagrodzenia określonego w Umowie, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu we wskazanym przez Zamawiającego terminie dodatkowy 1 (jeden) egzemplarz operatu w formie papierowej,
 - w postaci elektronicznej, w formacie.pdf, pocztą elektroniczną, wraz z załącznikami w jednym połączonym pliku.
- XV. Przez realizację Zapotrzebowania (lub zlecenia aktualizacji) rozumie się sporządzenie i przekazanie operatu/opinii/klauzuli aktualności Zamawiającemu, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie i Opisie przedmiotu zamówienia.
- XVI. W przypadku, gdy operat lub dokumenty stanowiące załączniki do operatu, sporządzone zostaną w sposób wadliwy lub niepełny, Zamawiający zwróci się do Wykonawcy drogą elektroniczną o usunięcie braków, udzielenie dodatkowych wyjaśnień i informacji. Wykonawca usunie wszystkie niezgodności na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 dni.
- XVII. W ramach Przedmiotu Zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do bezzwłocznego udzielania Zamawiającemu, na jego żądanie, wszelkich informacji i wyjaśnień w sprawie przyjętych przez niego technik, metod i podejść opinii.

D. WYNAGRODZENIE ZA REALIZACJĘ PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- XVIII. W razie zlecenia jednym Zapotrzebowaniem sporządzenia więcej niż jednego operatu, wynagrodzenie za wykonanie Zapotrzebowania stanowić będzie sumę wynagrodzeń należnych za sporządzenie objętych nim operatów według stawki wskazanej w Umowie, z zastrzeżeniem, iż wynagrodzenie za sporządzenie operatu co do drugiej i każdej kolejnej nieruchomości leżących w całości bądź części na obszarze jednej gminy, ustalone zostanie jako iloczyn stawki wskazanej w Umowie oraz współczynnika **0,8**.

- XIX. W razie stwierdzenia przez Wykonawcę braku szkód podczas wizji lokalnej nieruchomości, wynagrodzenie za wykonanie Zapotrzebowania ustalone zostanie jako iloczyn stawki wynagrodzenia wskazanego w Umowie oraz współczynnika **0,6**.
- XX. W razie zlecenia sporządzenia aktualizacji operatu, wynagrodzenie za wykonanie zlecenia ustalone zostanie jako iloczyn stawki wynagrodzenia wskazanego w Umowie oraz współczynnika **0,8**.
- XXI. W ramach wynagrodzenia określonego w ofercie Wykonawcy, Wykonawca obowiązany jest uczestniczyć w negocjacjach z użytkownikami nieruchomości, zgodnie z potrzebami zgłoszonymi przez Zamawiającego, w szczególności w razie kwestionowania przez nich wysokości ustalonej przez Wykonawcę szkody.
- XXII. W ramach wynagrodzenia określonego w ofercie Wykonawcy, Wykonawca przeniesienie na Zamawiającego prawa autorskie do sporządzonych na podstawie Zapotrzebowań operatów/opinii na polach eksploatacji wskazanych w przyszłej umowie.
- XXIII. Wykonawca w cenie jednostkowej operatu szacunkowego uwzględni wszystkie koszty realizacji zamówienia, w tym m.in. koszty dojazdów, przygotowania i dostarczenia operatów do siedziby Zamawiającego oraz koszty związane z pozyskaniem dokumentacji formalnoprawnej. W kalkulacji kosztów sporządzenia operatu Wykonawca winien także uwzględnić wszelkie inne koszty niewymienione powyżej, które, z uwagi na profesjonalny charakter prowadzonej działalności, powinny zostać uwzględnione. Wskazane wynagrodzenie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe i wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy z tytułu wykonania Przedmiotu Zamówienia.

Załączniki:

- 1) Mapa z oznaczonym obszarem działalności GAZ-SYSTEM Oddziału w Poznaniu;
- 2) Wzór protokołu z wizji lokalnej nieruchomości (opisu szkód);
- 3) Oświadczenie o danych niezbędnych do sporządzenia informacji PIT w związku z wypłaconym odszkodowaniem.