

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

A. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie opinii/operatów szacunkowych na terenie działalności Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, tj. województwo: mazowieckie, łódzkie, lubelskie, podlaskie i warmińsko-mazurskie.

- I. Zamawiający przewiduje udzielenie zamówienia na wykonanie opinii/operatów szacunkowych w ilości **nie mniejszej niż 50 szt.** zgodnie ze wskazaniem poniżej:
 - 1) wycena wartości prawa służebności przesyłu z art. 305¹ i następne k.c. ;
 - 2) wycena wartości ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości, między innymi prawa służebności przejazdu i przechodu w tym drogi koniecznej (art. 145 k.c.), z wyjątkiem służebności przesyłu ;
 - 3) wycena wartości prawa własności do nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ;
 - 4) wycena wartości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (art. 224 i 225 k.c.), na której posadowiona jest infrastruktura przesyłowa ;
 - 5) wycena wartości prawa wynikającego ze zobowiązania umownego, którego Stroną będzie Spółka, w szczególności umowy dzierżawy, najmu i użyczenia w tym czasowe zajęcie nieruchomości na potrzeby remontowe i inwestycyjne ;
 - 6) wycena wartości odszkodowania z tytułu przewidywanych oraz powstałych szkód związanych z realizacją robót budowlanych lub eksploatacyjnych ;
 - 7) wycena wartości odszkodowania z tytułu realizacji wycinki drzew i krzewów w strefie kontrolowanej gazociągów lub na terenach naziemnych obiektów gazowych i szkód w tym związanych wraz z dojazdem do miejsca wycinki ;
 - 8) wycena wartości składników majątkowych oraz wartości dzierżawy, najmu lub użyczenia składników majątkowych ;
 - 9) wycena wartości zużytej infrastruktury/urządzeń, wartości złomu ;
 - 10) wykonanie nowego/aktualnego operatu szacunkowego bądź potwierdzenie aktualności istniejącego operatu szacunkowego, obejmującego szacowaną uprzednio przez Wykonawcę Nieruchomość lub Grupę Nieruchomości;
- II. Zamawiający zastrzega, że podana w punkcie I. powyżej ilość opinii/operatów szacunkowych stanowi wartość minimalną, a rzeczywiste ilościowe zapotrzebowanie może ulec zwiększeniu. Zamawiający uprawniony jest do zwiększenia wskazanej powyżej minimalnej ilości zlecanych operatów, pod warunkiem nie przekroczenia wartości jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację zamówienia, a Wykonawcy nie przysługują względem Zamawiającego żadne roszczenia z tytułu powyższej zmiany.

- III. Wykonawca w cenie jednostkowej opinii/operatu szacunkowego uwzględni wszystkie koszty realizacji zamówienia, w tym m.in.: koszty dojazdów, koszt dostarczenia operatów do siedziby Zamawiającego oraz koszty związane z pozyskaniem dokumentacji formalnoprawnej. W kalkulacji kosztów sporządzenia operatu Wykonawca winien także uwzględnić koszty dojazdu i kontaktu z właścicielem lub użytkownikiem gruntu, a także wszelkie pozostałe koszty nie wymienione powyżej, które Wykonawca powinien uwzględnić z uwagi na profesjonalny charakter prowadzonej działalności. Wykonawca w ramach ustalonego wynagrodzenia, może zostać zobowiązany przez Zamawiającego do pisemnego uzasadnienia dotyczącego przyjętej metodyki opracowania operatu (odpowiedź na zarzuty właściciela nieruchomości).

B. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ZAWARTOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO:

I. Operat szacunkowy winien zawierać:

- 1) stronę tytułową, na której wykonawca umieści:
 - a) nr działki, obręb, gmina, powiat i województwo,
 - b) nr księgi wieczystej nieruchomości,
 - c) wysokość wynagrodzenia w ramach ustanowionego tytułu prawnego i odszkodowania w podziale/rozbiciu na właściciela i na ewentualnego posiadacza zależnego,
 - d) nazwa urządzenia wraz z parametrami technicznymi.
 - e) pieczęć zawodowa rzeczoznawcy majątkowego wraz z jego podpisem.
 - f) miejscowość oraz datę sporządzenia operatu szacunkowego;
- 2) wyciąg z operatu szacunkowego sporządzony zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości ;
- 3) określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny;
- 4) określenie celu wyceny;
- 5) opis nieruchomości, a w szczególności lokalizację, stan zagospodarowania;
- 6) protokół z oględzin (wzór protokołu stanowi Załącznik nr 1 do OPZ) wraz z dokumentacją fotograficzną wycenianej nieruchomości i istniejącej na niej infrastruktury (zdjęcia miejsc charakterystycznych dla nieruchomości oraz całej infrastruktury naziemnej w zakresie opracowania);
- 7) stan prawny nieruchomości z uwzględnieniem danych o właścicielu/użytkowniku wieczystym nieruchomości (imię, nazwisko, opcjonalnie adres zamieszkania);
- 8) przeznaczenie nieruchomości w dokumentacji planistycznej, warunki zabudowy, rodzaj inwestycji, uwarunkowania planistyczne oraz parametry techniczne niezbędne dla oszacowania wartości szkody trwałej, a w szczególności: znajdujących się/ projektowanych na terenie działki słupków oznacznikowych, kolumn wydmuchowych, punktów pomiaru elektrycznego oraz znaków, tablic ostrzegawczych, itp. związanych z pracami prowadzonymi przez Zamawiającego;

- 9) określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości;
 - 10) określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
 - 11) opis stanu przedmiotu wyceny;
 - 12) analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęte analizą;
 - 13) przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości;
 - 14) określenie wartości przedmiotu wyceny;
 - 15) wynik końcowy wraz z uzasadnieniem;
 - 16) klauzule;
 - 17) podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej;
 - 18) ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione;
 - 19) Załączniki w postaci:
 - a) aktualnego na dzień sporządzania operatu wydruku z elektronicznej bazy ksiąg wieczystych, a w przypadku jej braku zaświadczenia z właściwego Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych o nie prowadzeniu księgi wieczystej i informacji ze zbioru dokumentów prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla tej nieruchomości;
 - b) aktualnego na dzień sporządzania operatu wypisu z rejestru gruntów;
 - c) aktualnej na dzień sporządzania operatu kopii mapy zasadniczej;
 - d) wyciągu/wydruku/kopii z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku – ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotowej działce lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - e) innych dokumentów i danych niezbędnych do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy, które nie zostały wprost wyżej wymienione, a które Wykonawca przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności, powinien być uwzględniać.
- II. 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.
- III. Operat szacunkowy powinien uwzględniać ocenę stanu formalnoprawnego nieruchomości, w szczególności z uwzględnieniem jej przeznaczenia na podstawie materiałów uzyskanych kosztem i staraniem rzeczoznawcy, tj. :
- 1) aktualnego na dzień sporządzania operatu wydruku z elektronicznej bazy ksiąg wieczystych, a w przypadku jej braku zaświadczenia z właściwego Sądu Rejonowego

Wydziału Ksiąg Wieczystych o nie prowadzeniu księgi wieczystej i informacji ze zbioru dokumentów prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla tej nieruchomości;

- 2) aktualnego na dzień sporządzania operatu wypisu z rejestru gruntów;
 - 3) aktualnej na dzień sporządzania operatu kopii mapy zasadniczej;
 - 4) wyciągu/wydruku/kopii z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku – ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotowej działce lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
 - 5) analizy ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wraz z ustaleniem ich wpływu na wartość nieruchomości;
 - 6) analizy zmian przeznaczenia terenu za okres objęty wyceną przez Zamawiającego w ujęciu chronologicznym;
 - 7) informacji o prowadzeniu lub nie prowadzeniu postępowania, mającego na celu podział działki lub o wydanej decyzji podziałowej,
 - 8) dokumentacji fotograficznej z oględzin wycenianej nieruchomości wraz z istniejącą infrastrukturą (zdjęcia miejsc charakterystycznych dla nieruchomości oraz całej infrastruktury naziemnej w zakresie opracowania);
 - 9) innych dokumentów i danych niezbędnych do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy, które nie zostały wprost wyżej wymienione, a które Wykonawca przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności, powinien był uwzględnić.
- IV. 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.
- V. Przy określaniu obszaru podlegającego opracowaniu, Wykonawca powinien uwzględnić zapisy wynikające z procedur obowiązujących u Zamawiającego, o czym Zamawiający każdorazowo informuje Wykonawcę w treści Zapotrzebowania. Wykonawca powinien uwzględnić szerokość stref ograniczeń związanych z eksploatacją innych obiektów liniowych, celem uniknięcia nakładania się powierzchni od innej infrastruktury, chyba że Zamawiający zastrzeże inaczej.
- VI. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zlecenia jednego operatu szacunkowego dla Nieruchomości lub Grup Nieruchomości, przy czym na potrzeby realizacji niniejszej 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, zaś przez Grupę Nieruchomości rozumie się kilka nieruchomości objętych różnymi księgami wieczystymi, ale posiadających tego samego właściciela(i), przez które przebiega infrastruktura Zamawiającego oraz zlokalizowanych na terenie jednej gminy.
- VII. Operaty szacunkowe należy wykonywać w oparciu o:

- 1) Kodeks Cywilny - tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 1071;
- 2) Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r., w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

VIII. Wszelkie materiały służące do wykonania operatu szacunkowego, **a nie będące 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.

IX. Operaty szacunkowe wyszczególnione w pkt. A powyżej należy sporządzić i dostarczyć Zamawiającemu:

- 1) w dwóch egzemplarzach, w wersji papierowej (oryginał);
- 2) w wersji elektronicznej w formacie *.pdf (kolorowy skan oryginału) poprzez wystanie pocztą elektroniczną. Każdy operat należy przestać w jednym połączonym pliku. Nazwa pliku zawierać będzie dane ewidencyjne działku/działek (numer, obręb, gmina) oraz przedmiot wyceny.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - Wzór protokołu z oględzin.
- 2) Załącznik nr 2 - Wyciąg z Procedury P.02.O.01 „Warunki techniczne eksploatacji sieci przesyłowej” /Pas: montażowy/eksploatacyjny/kontrolowany - podany będzie przy każdym zleceniu na wykonanie operatu szacunkowego/wrysowany na załączniku mapowym - przygotowanym zgodnie z zakresem dokumentacji projektowej/
- 3) Załącznik nr 3 - Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r.