

„Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości” (2014)**TOM III SIWZ - SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest usługa polegająca na sukcesywnym sporządzaniu operatów szacunkowych wartości nieruchomości dla potrzeb Miasta Jelenia Góra, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Opis przedmiotu zamówienia prezentuje orientacyjny zakres zapotrzebowania na przedstawione poniżej usługi szacowania nieruchomości obejmujących okres od podpisania umowy do 31 grudnia 2014 r.

SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

- 1) Za wykonanie zadania, o jakim mowa w niniejszej specyfikacji rozumie się sporządzenie operatów szacunkowych dla nieruchomości wskazanych w poszczególnych częściach zamówienia.
- 2) Każdy operat szacunkowy powinien być sporządzony w 1 egzemplarzu oraz zawierać kolorową dokumentację fotograficzną, pozwalającą zidentyfikować wycenianą nieruchomość i spełniać wymagania wynikające z przepisów prawnych tj.:
 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651 ze zmianami),
 - rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami),
 - Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) W operacie szacunkowym, Zamawiający żąda zamieszczenia:
 - opisu gruntu ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości (np. obciążenia),
 - protokołu badania księgi wieczystej,
 - protokołu badania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w materiałach planistycznych,
 - wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej,
 - dokumentacji fotograficznej, w przypadku lokali pozwalającej zidentyfikować każde jego pomieszczenie
 - dokumentacji fotograficznej zawierającej 8 zdjęć w formacie 10 x 15 cm, która powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym dotyczącym wyłącznie nieruchomości zbywanych w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej na poprawę stanu zagospodarowania
 - informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia powinny być aktualne na dzień sporządzenia operatu.
- 4) Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykorzystywania w tym publikowania fotografii dokumentujących nieruchomość stanowiącą przedmiot opracowania operatu, w celach związanych ze zbyciem nieruchomości.
- 5) Termin wykonania zadania dla wszystkich części będzie liczony od dnia przesłania zlecenia szczegółowego przez Zamawiającego:
 - a) Zlecenie szczegółowe będzie przekazywane Wykonawcy przez wskazanego pracownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami mailem lub faksem,
 - b) W terminie trzech (3) dni od dnia przesłania zlecenia szczegółowego, Wykonawca zobowiązany jest do przybycia do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w celu odbioru materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia i potwierdzenia odbioru zlecenia szczegółowego.

CZĘŚĆ I – operaty szacunkowe nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową, Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum.

Zamawiający zamierza zlecić opracowanie **do 100 operatów**.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 10 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający prześle informacje dotyczące ewentualnych obciążeń nieruchomości, dostępu do drogi publicznej itp. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym. Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt, niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ II - operaty szacunkowe:

1. nieruchomości zabudowanych do zbycia w drodze przetargu – do **20 operatów**,
2. lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu – do **60 operatów**,
3. lokali użytkowych przeznaczonych do zbycia w drodze przetargu – do **15 operatów**,
4. lokali użytkowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – do **15 operatów**

Razem do 110 operatów

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 10 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający prześle informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali Zamawiający prześle również zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ III – operaty szacunkowe nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na poprawę stanu zagospodarowania nieruchomości przyległych – **do 80 operatów**.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 14 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający prześle informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ IV – operaty szacunkowe:

1. nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej – **do 15 operatów**;
2. gruntów stanowiących przedmiot wniosków o przeniesienie prawa własności w formie aportu do spółki – **do 10 operatów**;
3. nieruchomości gruntowych przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste na lat 40 i przeniesienia prawa własności garaży na rzecz najemcy - **do 7 operatów**,
4. nieruchomości stanowiących przedmiot zamiany - **do 4 operatów**,
5. nieruchomości dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – **do 20 operatów**
6. operaty szacunkowe z tytułu trwałego zarządu – **do 4 operatów**,
7. operaty szacunkowe dla potrzeb określenia wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu – **do 15 operatów**
8. operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości gruntowej w celu jej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego – **do 5 operatów**,
9. operaty szacunkowe określające wartość rynkową nieruchomości gruntowej jako podstawę do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego – **do 4 operatów**,
10. nieruchomości będących własnością Miasta Jelenia Góra położonych poza granicami administracyjnymi Miasta Jelenia Góra – **do 4 operatów**

Razem do 88 operatów

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenia Góra obejmujących: Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową Zabobrze oraz Jelenią Górę – Centrum oraz poza granicami administracyjnymi Miasta Jelenia Góra.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 14 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ V - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy - do 150 operatów.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących obręby: Cieplice I do Cieplice XI, Sobieszów I, Sobieszów II Jagniątków, Goduszyn I.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 10 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali Zamawiający przekaze zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ VI - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy– do 400 operatów

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących obręby: od JG I do JG V, 23 NE, 28 NE, 24, 27, od 32 do 44, Czarne I, II.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić

operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 10 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali Zamawiający prześle zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ VII - operaty szacunkowe nieruchomości lokalowych przeznaczonych do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – do 150 operatów

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących obręby: Zabobrze, Maciejowa I, II, III.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 10 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

W przypadku zlecenia dotyczącego lokali Zamawiający prześle zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

CZĘŚĆ VIII - operaty szacunkowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa sporządzane dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – do 12 operatów.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących Jelenią Górę – Centrum, Zabobrze Cieplice, Sobieszów, Jagniętków, Goduszyn, Czarne, Maciejową.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 21 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

Operaty szacunkowe sporządzane są w oparciu o wymienione informacje, Zamawiający nie dopuszcza korzystania z szacunków opracowanych w latach poprzednich w celu ustalania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

CZĘŚĆ IX - operaty szacunkowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy dla potrzeb aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – do 110 operatów.

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących Jelenią Górę – Centrum, Zabobrze Cieplice, Sobieszów, Jagniętków, Goduszyn, Czarne, Maciejową.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 21 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej

oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

Operaty szacunkowe sporządzane są w oparciu o wymienione informacje, Zamawiający nie dopuszcza korzystania z szacunków opracowanych w latach poprzednich w celu ustalania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

CZĘŚĆ X - operaty szacunkowe nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa w zakresie:

1. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – do **20 operatów**,
2. dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – do **4 operatów**,
3. dla celów ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu – do **3 operatów**,
4. zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy – do **2 operatów**,
5. sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu – do **5 operatów**,
6. operaty szacunkowe nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej – do **20 operatów**,
7. opłaty planistycznej – do **5 operatów**

Razem do 59 operatów

Zamówienie realizowane będzie dla nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miasta Jelenie Góra obejmujących Jelenią Górę – Centrum, Zabobrze Cieplice, Sobieszów, Jagniątków, Goduszyn, Czarne, Maciejową.

Termin wykonania zadania – do 31 grudnia 2014 r. z tym, że Zamawiający przewiduje uruchomienie usługi poprzez zlecenia szczegółowe zawierające adres - oznaczenie nieruchomości dla której należy sporządzić operat oraz informacje dotyczące pracownika, który przekazuje zlecenie szczegółowe wraz z danymi kontaktowymi (e-mail, faks, telefon). Wykonawca wykona zamówienie w terminie do 14 dni od daty przesłania zlecenia szczegółowego.

Zamawiający przekaze informacje dotyczące obciążeń, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku itp. nieruchomości stanowiących przedmiot zamówienia. Informacji tych udzieli pracownik merytoryczny wskazany w zleceniu szczegółowym.

Zamawiający przekaze również zaświadczenie o samodzielności lokalu, zestawienia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej oraz inne informacje i dane o budynku niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu a będące w dyspozycji Zamawiającego (dot. 4 i 5 lokale czy samodzielne nieruchomości).

Wykonawca uzyskuje we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia: mapy, wypisy, sporządzi protokoły z badania Księgi Wieczystej oraz z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jelenia Góra.

Operaty szacunkowe sporządzane są w oparciu o wymienione informacje.

Zamawiający nie dopuszcza korzystania z operatów szacunkowych opracowanych w latach poprzednich w celu ustalania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (dot. 2).