Załącznik nr 1 do Umowy

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

NA WYKONANIE USŁUG WYCENY NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY WYDZIAŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I GEODEZJI URZĘDU MIASTA GDYNI na rok 2018

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA W UJĘCIU OGÓLNYM 3
2. KONTEKST FORMALNO-PRAWNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 3
3. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA 3
3.1. PODZIAŁ ZAMÓWIENIA NA CZĘŚCI: 3
4. TERMINY WYKONYWANIA ZAMÓWIENIA 4
5. REALIZACJA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 4
5.1. **ZLECANIE POJEDYNCZYCH ZAMÓWIEŃ.** 4
5.2. **WYKONYWANIE POJEDYNCZYCH ZAMÓWIEŃ.** 5
5.3. **ODBIÓR PRAC.** 5
6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE. 5

1. Przedmiot zamówienia w ujęciu ogólnym

1.1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług wyceny nieruchomości na potrzeby Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

1.2. Celem realizacji usługi jest wykonywanie zadań własnych gminy i zleconych powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

2. Kontekst formalno-prawny przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia zostanie zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i wytycznymi, a w szczególności z :

2.1. Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku poz. 2147, tekst jedn. z późn. zm.),

2.2. Rozporządzeniem 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)

2.3. Standardami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie wycen nieruchomości (sporządzanie operatów szacunkowych) dla celów wykonywania zadań własnych gminy i zleconych powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Przedmiot zamówienia składa się z **pięciu części.**

3.1. **podział zamówienia na części:**

3.1.1. **część I -** obejmuje wykonanie usług:

3.1.1.1. **zadanie 1 -** wyceny **nieruchomości niezabudowanych** w celu zbycia, nabycia oraz innym z wyjątkiem ustalenia odszkodowania za nieruchomość,

3.1.2. **część II -** obejmuje wykonanie usług:

3.1.2.1. **zadanie 2 -** wyceny **nieruchomości zabudowanej** w celu zbycia, nabycia oraz innym z wyjątkiem ustalenia odszkodowania za nieruchomość

3.1.2.2. **zadanie 3 -** wyceny **nieruchomości lokalowej** w celu zbycia, nabycia oraz innym z wyjątkiem ustalenia odszkodowania za nieruchomość

3.1.2.3. **zadanie 4 -** wyceny **nakładów poczynionych na nieruchomości**

3.1.3. **część III -** obejmuje wykonanie usług:

3.1.3.1. **zadanie 5 -** wyceny nieruchomości w celu ustalenia opłat z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste

3.1.3.2. **zadanie 6 -** wyceny nieruchomości w celu **ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności**

3.1.3.3. **zadanie 7 -** wyceny nieruchomości w celu **ustalenia opłat z tytułu oddania w trwały zarząd**

3.1.3.4. **zadanie 8 -** wyceny nieruchomości w celu **ustanowienia trwałego zarządu, aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ustalenia stawki czynszu dzierżawnego**

3.1.4. **część IV -** obejmuje wykonanie usług:

3.1.4.1. **<u>zadanie 9</u> -** wyceny nieruchomości w celu **ustanowienia użytkowania wieczystego oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

3.1.5. **część V -** obejmuje wykonanie usług:

3.1.5.1. **<u>zadanie 10</u> -** wyceny nieruchomości w celu **ustalenia odszkodowania za mienie wywłaszczone** w trybie art. 129 ust. 5 w związku z art. 130 oraz w celu ustalenia wartości nieruchomości wraz z ustaleniem wzrostu lub spadku wartości nieruchomości w trybie art. 140 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 poz. 2147 z póź. zm.)

4. Terminy wykonywania zamówienia

4.1. Okres realizacji umowy – od dnia podpisania umowy do 31.12.2018r.

4.2. Zamawiający ma prawo zlecić miesięcznie 10% usług przewidzianych w danym zadaniu. Przyjęcie przez Wykonawcę większej ilości zleceń wymaga jego zgody.

4.3. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji pojedynczego zlecenia w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia przyjęcia do realizacji.

.

5. Realizacja przedmiotu zamówienia

5.1. **Zlecanie pojedynczych zamówień.**

5.1.1. Zamówienia na pojedyncze zlecenia, sporządzone zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do umowy dostarczane będą drogą mailową na adres podany w umowie z adresu *przetargipn@gdynia.pl*, sukcesywnie, w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Zamawiającego.

5.1.2. Za datę przyjęcia Zamówienia do realizacji przyjmuję się dzień przesłania drogą mailową, zgodnie z pkt 5.1.1

5.1.3. Jeśli do wykonania zamówienia niezbędne będą dodatkowe materiały, nie załączone do zlecenia (nie będące w posiadaniu Zamawiającego), Wykonawca zobowiązany jest uzyskać je we własnym zakresie i na własny koszt.

5.1.4. Każde zamówienie musi być opatrzone nr wewnętrznym oraz datą wysłania i przesłane wraz z ewentualnymi załącznikami.

5.1.5. Operaty szacunkowe, stanowiące przedmiot umowy, Wykonawca zobowiązany jest złożyć w terminie i ilości sztuk wskazanej w zleceniu.

5.1.6. Po upływie 12 miesięcy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego, Wykonawca jest zobowiązany na żądanie Zamawiającego do potwierdzania jego aktualności, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie niniejszej umowy i w ramach otrzymanego wynagrodzenia w terminie 30 dni licząc od dnia przekazania żądania.

5.1.7. W przypadku, gdy przy realizacji postanowień pkt 5.1.6 wystąpią zmiany uwarunkowań lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy, rzeczoznawca zobowiązany jest do przedstawienia analizy potwierdzającej wystąpienie tych zmian.

5.2. **Wykonywanie pojedynczych zamówień.**

5.2.1. Operat szacunkowy musi być wykonany zgodnie z aktualnymi na dzień jego sporządzenia przepisami i musi zawierać w szczególności:

5.2.1.1. zestawienie transakcji nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny z podaniem informacji identyfikujących nieruchomość i transakcję.

5.2.1.2. dokumentację fotograficzną, wykonaną podczas wizji lokalnej, przedstawiającą nieruchomość.

5.2.1.3. inne istotne dokumenty wykorzystane przy realizacji zamówienia

5.2.2. Wykonawca udzieli na wykonaną usługę 12 miesięczną gwarancję na każde pojedyncze zlecenie, licząc od dnia jego wykonania.

5.2.3. Miejsce świadczenia usługi: nieruchomości położone w granicach Gdyni i w powiatach sąsiadujących.

5.2.4. Jakiekolwiek przeszkody w terminowym wykonaniu zamówienia Wykonawca zgłasza niezwłocznie w formie pisemnej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres *przetargipn@gdynia.pl*

5.3. **Odbiór prac.**

5.3.1. Po zakończeniu prac nad pojedynczym zleceniem Wykonawca sporządzi (zgodnie ze wzorem, stanowiącym załącznik nr 3) protokół odbioru prac i wraz z operatem szacunkowym złoży w kancelarii ogólnej UM.

5.3.2. Zamawiający jest zobowiązany do dokonania kontroli prac w terminie 10 dni roboczych od dnia złożenia przez Wykonawcę prac do odbioru lub ponownego odbioru.

5.3.3. Zamawiający przekaże podpisany protokół odbioru Wykonawcy drogą mailową.

5.3.4. W przypadku uwag do operatu, Zamawiający przekazuje je Wykonawcy i nie odbiera prac.

5.3.5. Wykonawca w przypadku zgłoszonych uwag do operatu szacunkowego, w terminie 10 dni od dnia ich przesłania:

5.3.5.1. wnosi niezbędne poprawki do operatu

5.3.5.2. składa niezbędne wyjaśnienia

5.3.5.3. przedstawia operat do ponownego odbioru.

5.3.6. Wykonawca wystawi i dostarczy Zamawiającemu fakturę na podstawie podpisanego protokołu odbioru, najpóźniej 20 dni od dnia otrzymania pozytywnego protokołu odbioru prac.

5.3.7. Zamawiający wypłaci wynagrodzenie nie później niż 30 dni od dnia przedłożenia mu faktury przez Wykonawcę.

6. Postanowienia końcowe.

6.1. W przypadku zlecania prac poza granicami Gdyni, należność za wykonaną usługę będzie powiększona o 30%.

6.2. W zadaniu 6 w ramach części III, w przypadku wykonania usługi na podstawie dostarczonego przez Zamawiającego operatu szacunkowego (art. 4 pkt. 13 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania w prawo własności) wartość wynagrodzenia przysługującego z tego tytułu wyniesie 20% ceny brutto za jednostkową usługę w tym zadaniu.

6.3. w przypadku upływu 12 miesięcy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego przez Wykonawcę, będzie on zobowiązany do potwierdzenia jego aktualności zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy, o której mowa w pkt. 2.1

6.4. w przypadku zmiany przepisów wymienionych w pkt 2, Wykonawca zobowiązany jest do dostosowania prac do aktualnych przepisów.

6.5. Wykonawca zobowiązuje się w sprawach objętych zamówieniem, na wezwanie Zamawiającego do składania pisemnych wyjaśnień oraz występowania przed Wojewodą Pomorskim, sądem powszechnym, sądem administracyjnym i uczestnictwa w rozprawach administracyjnych oraz w spotkaniach ze stronami toczących się postępowań.

6.6. Wykonawca przenosi na Zamawiającego przysługujące mu majątkowe prawa autorskie wraz z własnością wszystkich egzemplarzy dokumentacji, objętych przedmiotem zamówienia oraz ich wersji elektronicznych.