

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

**NA WYKONANIE USŁUG WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
NA POTRZEBY WYDZIAŁU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI  
I GEODEZJI URZĘDU MIASTA GDYNI na rok 2020**

**Gmina Miasta Gdyni**  
**81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54**

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

---

SPIS TREŚCI

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

## 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 2018, poz. 2204 t.j. 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 **siedmiu 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 (przewidywana ilość usług - **110**),

#### 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 (przewidywana ilość usług - **30**),

3.1.2.2. **zadanie 3** - wyceny **nieruchomości lokalowej** w celu zbycia, nabycia oraz innym z wyjątkiem ustalenia odszkodowania za nieruchomość (przewidywana ilość usług - **28**),

3.1.2.3. **zadanie 4** - wyceny **nakładów poczynionych na nieruchomości** (przewidywana ilość usług - **20**),

#### 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, ustanowienia użytkowania wieczystego** oraz **ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności** (przewidywana ilość usług - **55**),

**Gmina Miasta Gdyni**  
**81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54**

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

- 3.1.3.2. **zadanie 6** - wyceny nieruchomości w celu ustalenia opłat z tytułu **oddania w trwałą zarząd, ustanowienia trwałego zarządu, aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu** oraz **ustalenia stawki czynszu dzierżawnego** (przewidywana ilość usług - **24**),
- 3.1.4. **część IV** - obejmuje wykonanie usług:
- 3.1.4.1. **zadanie 7** - wyceny nieruchomości w celu **aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego** (przewidywana ilość usług - **95**),
- 3.1.5. **część V** - obejmuje wykonanie usług:
- 3.1.5.1. **zadanie 8** - wyceny nieruchomości **w celu ustalenia odszkodowania za mienie wyłączone 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 2018 poz. 2204 t.j. z póź. zm.), (przewidywana ilość usług - **30**).
- 3.1.6. **część VI** - obejmuje wykonanie usług:
- 3.1.6.1. **zadanie 9** - wyceny nieruchomości z tytułu ustalenia **opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, ustanowienia służebności** (gruntowej, osobistej, przesyłu) oraz ustalenia wartości tej służebności (przewidywana ilość usług - **250**),
- 3.1.7. **część VII** - obejmuje wykonanie usług:
- 3.1.7.1. **zadanie 10** - wyceny nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod realizację inwestycji publicznych (przewidywana ilość usług - **65**).

#### **4. Terminy wykonywania zamówienia**

- 4.1. Okres realizacji umowy – od dnia podpisania umowy do 31.12.2020r.
- 4.2. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji pojedynczego zlecenia w terminie wskazanym w pojedynczym zamówieniu, Minimalny termin to 14 dni kalendarzowych od dnia przyjęcia do realizacji, natomiast maksymalny 30 dni kalendarzowych od dnia przyjęcia do realizacji.

#### **5. Realizacja przedmiotu zamówienia**

##### **5.1. Zlecenie 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](mailto:przetargipn@gdynia.pl), sukcesywnie, w miarę bieżących potrzeb wynikających z działalności Zamawiającego.
- 5.1.2. Za datę przyjęcia Zamówienia do realizacji przyjmują się dzień przesłania drogą mailową, zgodnie z pkt 5.1.1
- 5.1.3. Pojedyncze zamówienie może obejmować działki znajdujące się w różnych księgach wieczystych, stanowiące gospodarczą całość, będące we władaniu jednego podmiotu. Gospodarczej całości nie przerywa pas drogi publicznej.
- 5.1.4. Wynikiem pojedynczego zamówienia jest jeden operat szacunkowy.

**Gmina Miasta Gdyni**  
**81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54**

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

- 5.1.5. 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.
- 5.1.6. Każde zamówienie musi być opatrzone nr wewnętrznym oraz datą wysłania i przesłane wraz z ewentualnymi załącznikami.
- 5.1.7. Operaty szacunkowe, stanowiące przedmiot umowy, Wykonawca zobowiązany jest złożyć w terminie i ilości sztuk wskazanej w zleceniu.
- 5.1.8. 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 14 dni licząc od dnia przekazania żądania.
- 5.1.9. W przypadku, gdy przy realizacji postanowień pkt 5.1.8 wystąpią zmiany uwarunkowań lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy, rzeczoznawca zobowiązany jest do wykonania powtórnie wyceny i złożenia nowego operatu Zamawiającemu w terminie 30 dni licząc od dnia przekazania żądania.
- 5.1.10. Wykonawca zobowiązuje się w sprawach objętych zamówieniem, na wezwanie **Zamawiającego** składać pisemne wyjaśnienia oraz występować przed wojewodą pomorskim, sądem powszechnym, sądem administracyjnym, komisją arbitrażową i uczestniczyć w rozprawach administracyjnych oraz w spotkaniach ze stronami toczących się postępowań także po czasie wynikającym z terminu obowiązywania niniejszej umowy.

**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. Jakikolwiek przeszkody w terminowym wykonaniu zamówienia Wykonawca zgłasza niezwłocznie w formie pisemnej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres [przetargipn@gdynia.pl](mailto: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 do umowy) protokół odbioru prac i wraz z operatem szacunkowym złoży w kancelarii ogólnej UM.

**Gmina Miasta Gdyni**  
**81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54**

---

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

- 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 przekaze 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. W przypadku gdy Zamawiający nie jest w stanie ocenić prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, może skierować sprawę do Komisji Arbitrażowej Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.
- 5.3.7. Strona przegrywająca postępowanie o którym mowa w pkt. 5.3.6. zobowiązana jest pokryć jego koszty.
- 5.3.8. W przypadku przegranej przez **Wykonawcę**, zobowiązany jest on pokryć koszty sporządzenia nowej wyceny. Wykonawca wybiera rzeczoznawcę majątkowego mającego wykonać wycenę, a Zamawiający zatwierdza jego wybór.
- 5.3.9. Wykonawca wystawi i dostarczy Zamawiającemu fakturę na podstawie podpisanego protokołu odbioru, najpóźniej 20 dni od dnia otrzymania pozytywnego protokołu odbioru prac.
- 5.3.10. Zamawiający wypłaci wynagrodzenie nie później niż 30 dni od dnia przedłożenia mu faktury przez Wykonawcę.

## **6. Postanowienia końcowe.**

- 6.1. W przypadku zlecenia prac poza granicami Gdyni, należność za wykonaną usługę będzie powiększona o 30%.
- 6.2. W zadaniu 5 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 zadaniu 9 w ramach części VI, w przypadku sporządzenia przez Wykonawcę opinii stwierdzającej, iż brak podstaw do naliczenia renty planistycznej lub opłaty adiacenckiej, wartość wynagrodzenia przysługującego z tego tytułu wyniesie 30% ceny brutto za jednostkową usługę w tym zadaniu.
- 6.4. w przypadku zmiany przepisów wymienionych w pkt 2, Wykonawca zobowiązany jest do dostosowania prac do aktualnych przepisów.
- 6.5. Wykonawca przenosi na Zamawiającego przysługujące mu majątkowe prawa autorskie wraz z własnością wszystkich egzemplarzy dokumentacji, objętych przedmiotem zamówienia oraz ich wersji elektronicznych.