

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi pn. „**Sporządzenie wycen nieruchomości na potrzeby Urzędu Miejskiego w Cieszynie**”, w podziale na cztery zadania:

Zadanie nr 1 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych lub opinii w sprawie wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem”.

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu 27 operatów szacunkowych (w przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem) lub opinii (w przypadku stwierdzenia braku wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem) na potrzeby postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej. Przedmiotowe nieruchomości są położone na terenie Gminy Cieszyn. Podziały zostały zatwierdzone ostatecznymi decyzjami Burmistrza Miasta Cieszyna, których kserokopie zostaną przekazane Wykonawcy w dniu podpisania umowy.

Zadanie nr 2 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu wycen na potrzeby aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 206 działek, w tym:

- 95 działek położonych w obrębie osiedli budownictwa wielorodzinnego (tereny zabudowane i niezabudowane będące w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych – właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych),
- 81 działek zabudowanych budynkami komunalnymi, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- 30 działek niezabudowanych i zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych,

Przedmiotowe nieruchomości są położone na terenie Gminy Cieszyn. Szczegółowe dane dotyczące nieruchomości zostaną przekazane Wykonawcy w dniu podpisania umowy.

Zadanie nr 3 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości oraz opinii o wysokości współczynnika korygującego”

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu:

- 4 operatów szacunkowych określających wartość rynkową lokali mieszkalnych sprzedawanych na rzecz ich najemców z wyodrębnieniem wartości lokalu, wartości udziału w gruncie oraz wartości lokalu bez udziału w gruncie,
- 12 operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości niezabudowanych – łącznie 13 działek ewidencyjnych,
- 2 operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości zabudowanych - 2 działki ewidencyjne zabudowane budynkami stacji trafo,
- 2 opinii o wysokości współczynnika korygującego Wk, na potrzeby ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 1 operatu szacunkowego określającego wartość prawa własności oraz wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Przedmiotowe nieruchomości są położone na terenie Gminy Cieszyn. Szczegółowe dane dotyczące nieruchomości zostaną przekazane Wykonawcy w dniu podpisania umowy.

Zadanie nr 4 pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych określających wysokość opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości”

Wykonanie zadania będzie polegać na sporządzeniu 5 operatów szacunkowych określających wysokość opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (różnica pomiędzy wartością prawa własności, a wartością prawa użytkowania wieczystego), na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych. Wycena winna zawierać wyszczególnienie wartości prawa własności, wartości prawa użytkowania wieczystego oraz różnicy między tymi wartościami, a w przypadku współużytkowania wieczystego także zindywidualizowanie tych wartości zgodnie z istniejącymi udziałami w nieruchomości wspólnej. Przedmiotowe nieruchomości są położone na terenie Gminy Cieszyn. Szczegółowe dane dotyczące nieruchomości (oznaczenie ewidencyjne, nr księgi wieczystej oraz informacje o użytkowaniu wieczystym: okres trwania, data końcowa i stawka procentowa opłaty rocznej) zostaną przekazane Wykonawcy w dniu podpisania umowy.

2. Termin realizacji przedmiotu zamówienia:

Zadanie nr 1 - 28 dni od dnia podpisania umowy,

Zadanie nr 2 - 40 dni od dnia podpisania umowy,

Zadanie nr 3 - 21 dni od dnia podpisania umowy,

Zadanie nr 4 - 14 dni od dnia podpisania umowy.

3. Zamawiający wymaga, aby operaty szacunkowe sporządzane były z należytą starannością, a wszystkie czynności związane ze sporządzeniem operatu szacunkowego winny być wykonane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, przy zachowaniu zasady bezstronności przy określaniu wartości prawa własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości.

4. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia operatów szacunkowych oraz opinii w 1 egzemplarzu papierowym oraz 1 pliku elektronicznym w formacie „doc”, „odt” lub „pdf”, oddzielnie dla każdej z nieruchomości (dotyczy także dla mających powstać nieruchomości lokalowych), w stosunku do zadań nr 1, 3 i 4, a dla zadania nr 2 dopuszcza się możliwość wykonania zbiorczego opracowania dla nieruchomości podobnych lecz pod warunkiem sporządzenia odrębnych wyciągów dla każdej z nieruchomości.

5. Do sporządzonego operatu szacunkowego Wykonawca dołączy:

- a) odpis z księgi wieczystej lub protokół z badania z księgi wieczystej (1 oryginał),
- b) mapę ewidencyjną potwierdzoną przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (1 oryginał),
- c) wypis z rejestru gruntów potwierdzony przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (1 oryginał),
- d) dokumentację fotograficzną przedmiotu wyceny,
- e) protokół z oględzin nieruchomości,
- f) oraz inne dokumenty wymagane prawem.

6. Wykonawcy są zobowiązani do przekazania właściwym organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia, stosownie do art. 158 i 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz.651 z późn.zm).

7. Zamawiający wymagać będzie, aby Wykonawca w wymaganych przypadkach sporządził nieodpłatnie aktualizację bądź potwierdził aktualności wykonanych operatów szacunkowych, w okresie dwóch lat licząc od

daty sporządzenia operatów szacunkowych oraz 14-sto dniowym terminie wykonania czynności licząc od dnia otrzymania pisemnej prośby o aktualizację lub potwierdzenie aktualności operatu.

8. W przypadku braku wiarygodnych dokumentów odnośnie powierzchni budynków i budowli Wykonawca zobowiązany jest do ich zwymiarowania.

9. Wykonawca przedmiot umowy realizował będzie za pomocą własnych środków transportu, narzędzi oraz innych materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, za które nie będzie przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie.

10. Wykonawcy ustalając cenę ofertową w niniejszym postępowaniu zobowiązani są uwzględnić m.in. koszt ewentualnej aktualizacji bądź ewentualnego potwierdzenia aktualności wyżej opisanych operatów, zgodnie z art. 156 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz.651 z późn.zm) w okresie do dwóch lat licząc od daty sporządzenia tych operatów oraz 14-sto dniowym terminie wykonania czynności licząc od dnia otrzymania pisemnej prośby o aktualizację lub potwierdzenie aktualności operatu.

11. Wykonawcy ustalając cenę ofertową w niniejszym postępowaniu zobowiązani są uwzględnić m.in. koszt ewentualnego uczestnictwa w prowadzonych postępowaniach administracyjnych - także odwoławczych, sądowych i innych, związanych ze sporządzoną wyceną i funkcjonowaniem operatu szacunkowego jako dowodu w sprawie, gdyż za powyższe uczestnictwo nie będzie przysługiwać mu dodatkowe wynagrodzenie.

12. W przypadku stwierdzenia przez organ prowadzący postępowanie, sąd lub organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych istotnych wad operatu szacunkowego, Wykonawca będzie zobowiązany do usunięcia tych wad poprzez ponowne sporządzenie operatu szacunkowego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do usunięcia wskazanych wad. Wykonawcy ustalając cenę ofertową w niniejszym postępowaniu zobowiązani są uwzględnić powyższy koszt, gdyż za wykonanie powyższej czynności nie będzie przysługiwać mu dodatkowe wynagrodzenie.