

**GENERALNA DYREKCJA DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD**  
**Oddział w Lublinie**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

**I. Nazwa zadania**

Zamówienie na usługę sporządzenia 16 operatów szacunkowych dla nieruchomości zabudowanych przeznaczonych do wywłaszczenia pod inwestycję drogową pn.: budowa drogi ekspresowej S12 Piaski – Dorohusk: odcinek nr 1 Piaski (koniec obwodnicy) – obiekt WD-08 (wraz z obiektem).

**II. Przedmiot i zakres zamówienia**

- 1.** Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie operatów szacunkowych dla 16 nieruchomości wymienionych w poniższym wykazie:

Nr operatu	Nr projektowanej działki do wyceny	Nr działki pierwotnej	Obręb	Gmina	Budynek lub część budynku do wyceny przewidziany do rozbiórki poza pasem drogowym
1	2	3	4	5	6
1	201/4, 201/5	201/2	Brzeziczki	Piaski	Część budynku gospodarczego na projektowanej działce nr 201/3
2	488/1, 488/2	488	Brzezice	Piaski	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 488/3
3	476/14, 476/15, 476/16	476/6	Struża	Trawniki	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 476/17
4	728/6, 728/7	728/2	Struża	Trawniki	Nie
5	728/4, 728/5, 728/8	728/1, 728/3	Struża	Trawniki	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 728/9
6	438/2, 439/1, 439/2, 440/3, 440/4, 721/1, 721/2, 735/1	735, 438, 439, 440/2, 721	Struża	Trawniki	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 735/2
7	741/1, 741/2	741	Struża	Trawniki	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 741/3
8	749/1, 749/2, 754/3	749, 754/2	Struża	Trawniki	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 749/3
9	826/2	826	Struża Kolonia	Trawniki	Część budynku gospodarczego na

					projektowanej działce nr 826/1
10	477, 478/1, 478/2	477, 478	Struża Kolonia	Trawniki	Nie
11	480/1, 480/3	480	Struża Kolonia	Trawniki	Nie
12	806/2	80/2	Struża	Trawniki	Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr 482/5
	482/3, 482/6, 483/1, 483/2	482/2, 482/1, 483,	Struża Kolonia		
13	484/3, 484/5	484	Struża Kolonia	Trawniki	Część budynku mieszkalnego znajdujące się na projektowanej działce nr 484/4
14	280/1, 280/2, 280/3	280	Biskupice	Trawniki	Nie
15	1057/1, 1057/2	1057	Biskupice	Trawniki	Nie
16	1115/2, 1115/3	1115	Biskupice	Trawniki	Przewidziany do wyburzenia budynek mieszkalny na projektowanej działce nr 1115/1

2. Operaty szacunkowe wykonane w ramach zamówienia będą stanowiły podstawę do zawarcia ugód administracyjnych przed Wojewodą Lubelskim, przed którym będą się toczyć postępowania administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone pod budowę drogi ekspresowych S12 Piaski – Dorohusk: odcinek nr 1 Piaski (koniec obwodnicy) – obiekt WD-08 (wraz z obiektem).
3. Na nieruchomościach stanowiących przedmiot zamówienia znajdują się nasadzenia jednoroczne lub wieloletnie.
4. W ramach zamówienia Wykonawca sporządzi operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości wchodzących w zakres zamówienia z zastosowaniem zasad określonych w art. 134 i 135 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. nr 311).
5. Zamawiający dodatkowo wyjaśnia:
  - 5.1 W znaczącej części przedmiotu zamówienia, w skład jednej nieruchomości wchodzi kilka sąsiadujących ze sobą działek, sztucznie wyodrębnionych w ramach inwestycji, dla szczególnych celów Zamawiającego. Działki takie stanowią całość funkcjonalno-użytkową i winy być wycenione przez Wykonawcę razem.
  - 5.2 W celu zobrazowania przedmiotu wyceny (zwłaszcza w odniesieniu do projektowanych działek, które powstaną dopiero po uzyskaniu przez decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej waloru ostateczności) do OPZ dołączono załączniki nr 1 zawierający wykazy zmian gruntowych opisujące działki po podziale, fragment zbiorczej mapy podziałowej oraz plan zagospodarowania terenu.
  - 5.3 Na nieruchomościach stanowiących przedmiot zamówienia mogą znajdować się budynki, których obrys wykracza poza linię rozgraniczającą teren inwestycji. Poza granicami pasa drogowego mogą znajdować się także całe budynki przewidziane do

wyburzenia w ramach inwestycji. Informacja o wystąpieniu takiej sytuacji opisana jest powyżej w kolumnie nr 6 tabeli pn.: „Budynek lub część budynku do wyceny przewidziany do rozbiórki poza pasem drogowym”.

- 5.4** W przypadku wystąpienia sytuacji o których mowa powyżej Wykonawca wyceni:
- a) wartość części budynku przewidzianą do wywłaszczenia (znajdącą się w liniach rozgraniczających inwestycji);
  - b) wartość części budynku znajdującej się poza liniami rozgraniczającymi, bez wartości gruntu na której jest posadowiony;
  - c) wartość całego budynku podlegającego rozbiórce, bez wartości gruntu na której jest posadowiony (w przypadku gdy cały budynek znajduje się poza liniami rozgraniczającymi i przeznaczony jest do rozbiórki);

- 5.5** W przypadku gdy linia rozgraniczająca przecina budynek, kryteria podziału wartości budynku (np.: pow. użytkowa, pow. zabudowy, kubatura lub inne) na część znajdującą się w liniach rozgraniczających oraz część poza liniami rozgraniczającymi - ustali Wykonawca uwzględniając cechy wycenianego budynku;

- 6.** W związku z zapisem art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, Wykonawca zobowiązany będzie dostarczyć Zamawiającemu operaty szacunkowe w postaci elektronicznej, podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym w wersji nieedytowalnej wraz z elektronicznym wyciągiem z operatu szacunkowego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do OPZ. Dodatkowo Wykonawca prześle do zamawiającego po dwa uwierzytelnione wydruki operatów szacunkowych.

### III. Definicje.

Ilekoć w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość, którą zgodnie z treścią art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 1984 z późn. zm.), stanowi działka lub działki gruntu stanowiące własność tego samego właściciela objęte jedną księgą wieczystą.
- 2) **Części nieruchomości** – należy przez to rozumieć część obszaru nieruchomości przeznaczoną do wywłaszczenia pod inwestycję.
- 3) **Inwestycji** – należy przez to rozumieć inwestycje drogowe polegające na budowie dróg ekspresowych S12 Piaski – Dorohusk i S19 Białystok – Lubartów.
- 4) **Linia rozgraniczająca** – granica określająca obszar wywłaszczenia pod pas drogowy inwestycji.
- 5) **Stan nieruchomości** – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej w dniu przeprowadzenia oględzin nieruchomości.

### IV. Wymagania dla Wykonawcy.

- 1. Wykonawca musi wykazać, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia, o których mowa w art. 174 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie szacowania nieruchomości.
- 2. Operaty szacunkowe Wykonawca sporządza zgodnie z przepisami prawa ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

## V. Kryterium oceny ofert.

Złożone oferty będą oceniane według dwóch kryteriów, opisanych poniżej:

### 1. Ceny, której udział procentowy w kryterium oceny ofert wynosi **90%**.

Maksymalną ilość punktów otrzyma Wykonawca, który zaproponuje najniższą cenę. Pozostali będą oceniani według następującego wzoru:

$$\frac{\text{najniższa cena}}{\text{cena badanej oferty}} \times 100 \text{ pkt} \times 0,9$$

W powyższym kryterium oceniana będzie łączna cena brutto oferty.

### 2. Terminu realizacji, dla którego udział procentowy w kryterium oceny ofert wynosi **10%**.

Wykonawca sam określi termin na wykonanie zamówienia (liczony w dniach od dnia zawarcia umowy). Termin realizacji zamówienia wskazany przez Wykonawcę w ofercie nie może być dłuższy niż maksymalny termin realizacji zamówienia, które zostały określone przez Zamawiającego na **40 dni**.

W ramach kryterium **termin realizacji** punkty zostaną przyznane w skali punktowej od 0 do 10. Za skrócenie maksymalnego terminu realizacji zamówienia Wykonawca otrzyma punkty wg. poniższych zasad:

- brak skrócenia terminu – **0 punktów**;
- skrócenie terminu realizacji o 5 dni – **2,5 punktu**;
- skrócenie terminu realizacji o 10 dni – **5 punktów**;
- skrócenie terminu realizacji o 15 dni – **7,5 punktu**;
- skrócenie terminu realizacji o 20 dni – **10 punktów**.

W przypadku braku deklaracji Wykonawcy w zakresie terminu realizacji, Zamawiający przyjmie, że Wykonawca oferuje maksymalny termin i przyzna w tym kryterium 0 punktów.

## VI. Terminy wykonania zamówienia i czas trwania umowy.

Termin wykonania zamówienia i czas trwania umowy określi sam Wykonawca w ofercie, z zastrzeżeniem, że termin nie może być dłuższy niż maksymalny termin realizacji zamówienia, określone powyżej pkt V.2.

## VII. Wynagrodzenie i płatności.

1. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy płatne będzie w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionych faktur/rachunków, przelewem na wskazany w fakturze/ rachunku rachunek bankowy.
2. Podstawą wystawienia faktur/rachunków za wykonane czynności wymienionych w powyższych punktach będzie protokół odbioru wykonanych prac.
3. Wszelkie koszty dodatkowe związane z przygotowaniem i przekazaniem Zamawiającemu operatów szacunkowych nieruchomości leżą po stronie Wykonawcy.

### Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do OPZ (dot. S12 Piaski - WD-08);
2. Wzór elektronicznego wyciągu z operatu szacunkowego.

### Opracował:

Michał Stępnia

(akceptacja w systemie EZD)

Dokument podpisany elektronicznie przez:  
Grzegorz Pietrzak – Naczelnik Wydziału Nieruchomości

Dot: **OLU.I-3.2431.1.2026**