

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług pn.:

„Wykonanie wycen nieruchomości na potrzeby GDDKiA Oddział w Gdańsku”

II. Zakres prac objętych zamówieniem

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie **wyceny wartości nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1 do umowy.**

1. Zamawiający zleci Wykonawcy wykonanie wycen w celu regulacji stanu prawnego gruntu zajętego pod drogę krajową oraz nabycia w trybie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. resztówek).
2. Wycena do celu zawarcia umowy cywilno-prawnej, w celu regulacji stanu prawnego gruntu zajętego pod drogę, powinna być sporządzona zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień wyceny bez urządzeń drogowych drogi krajowej.
3. Wycena nieruchomości resztującej powinna być dokonywana według stanu, sposobu korzystania oraz przeznaczenia nieruchomości na dzień uzyskania przez decyzję ZRID waloru ostateczności.
4. W wycenie nieruchomości resztującej nie uwzględnia się zmian na nieruchomości, które nastąpiły po dacie wskazanej w ust. 2, w szczególności nie uwzględnia się naniesień, obiektów, instalacji wybudowanych w związku z realizacją inwestycji drogowej, a także wpływu inwestycji drogowej na wycenianą nieruchomość, np. szkód na nieruchomości wynikających z czasowego ograniczenia w korzystaniu, ustanowienia trwałych ograniczeń związanych z lokalizacją infrastruktury, czy działań zwiększających wartość nieruchomości.
5. Wycena nieruchomości powinna zostać sporządzona zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości (pkt. VI ust. 3 Opisu Przedmiotu Zamówienia).
6. W ramach wyceny należy szczegółowo uzasadnić podobieństwo nieruchomości porównawczych do przedmiotu wyceny oraz opisać cechy nieruchomości porównawczych przyjętych do obliczeń metodą porównywania parami lub nieruchomości o cenie najwyższej i najniższej przyjętych w metodzie korygowania ceny średniej. Ponadto w operacie szacunkowym należy szczegółowo przedstawić cały tok dokonanych obliczeń oraz sposób dojścia do wyniku.
7. Wykonawca jest zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt pozyskać wszelkie dokumenty niezbędne do realizacji zamówienia.
8. Zamawiający przekaze Wykonawcy posiadane materiały dotyczące nieruchomości, umożliwiające sporządzenie wyceny.

III. Termin realizacji zamówienia

1. Zamawiający wymaga, aby przedmiot zamówienia został zrealizowany w terminie 40 dni od daty podpisania umowy przez obie strony.
2. W ramach ceny za wykonanie operatu szacunkowego należy ująć wykonanie 1 bezpłatnej aktualizacji (klauzula o aktualności, a gdy sporządzenie takiej klauzuli nie będzie możliwe to wykonanie nowego operatu szacunkowego) sporządzonej w okresie

do 2 lat od sporządzenia pierwszej wyceny. Aktualizację należy dostarczyć do siedziby Zamawiającego w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do sporządzenia aktualizacji.

IV. Wymagania dotyczące dokumentacji przekazywanej Zamawiającemu

1. W terminie wskazanym w punkcie III ust. 1 należy przekazać Zamawiającemu **po 1 egzemplarzu** wyceny w wersji papierowej, sporządzonej odrębnie dla każdej nieruchomości. Wycena powinna zostać złożona w skoroszycie umożliwiającym wpięcie operatu do akt.
2. Ponadto, w terminie 7 dni od zawiadomienia o gotowości do dokonania odbioru przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego należy złożyć dodatkowy 1 egzemplarz operatu szacunkowego w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w wersji elektronicznej w formacie PDF (poprzez e-Doręczenia).

V. Potencjał kadrowy

1. Wykonawca do wykonania zamówienia zobowiązany jest zapewnić co najmniej jedną osobę legitymującą się kwalifikacjami zawodowymi rzeczoznawcy majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomościami, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościowymi.

VI. Postanowienia ogólne

- 1) Ilość elementów rozliczeniowych została podana w Formularzu Cenowym. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany ilości elementów rozliczeniowych podanych w Formularzu Cenowym. Ostateczne rozliczenie prac nastąpi na podstawie ilości faktycznie wykonanych elementów rozliczeniowych.
- 2) Komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą odbywać się będzie pocztą tradycyjną i/lub elektroniczną
- 3) Zamówienie należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zawartymi w:
 - a) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. 2024, poz. 311),
 - b) ustawie z dnia 16 czerwca 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2026, poz. 795 ze zm.)
 - c) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2026, poz. 399 ze zm.)
 - d) rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023, poz. 1832).