

**SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

**Dotyczącego wykonania operatów szacunkowych do nieruchomości określonych w załączniku nr 2.**

**1. Cel opracowania**

Zamawiane opracowania posłużą do, do określenia wartości prawa własności nieruchomości wraz ze składnikami budowlanymi i naniesieniami roślinnymi do ustalenia odszkodowań za grunty wydzielone pod drogi publiczne – zadanie nr 1, do ustalenia wysokości odszkodowania za szkody związane z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości – zadanie nr 2, określenia wysokości opłaty rocznej z tytułu ustanowienia prawa użytkowania nieruchomości i opłaty jednorazowej z tytułu ustanowienia prawa użytkowania – zadanie nr 3; zakres opracowania został wskazany w załączniku nr 2.

Jako operat szacunkowy rozumie się dokument stanowiący pisemną autorską opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości przedmiotu wyceny, uwzględniający założenia oraz warunki ograniczające, stanowiące podstawy wyceny, zawierający istotne informacje uzyskane podczas szacowania nieruchomości. Operat szacunkowy powinien być sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami dobrej praktyki zawodowej, powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwi korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację. W trakcie realizacji zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy i współdziałania z Zamawiającym, celem prawidłowej i sprawnej realizacji przedmiotu zamówienia

**2. Wymagania względem Wykonawcy (warunki zostaną uznany za spełnione, jeżeli wykonawca wykaże):****a. W zakresie Zadania Nr 3:**

- Wykonawca wykaże, że sam posiada lub dysponuje celem wykonania niniejszego zamówienia przynajmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, która posiada doświadczenie w wycenie co najmniej jednej nieruchomości zabytkowej, wpisanej do rejestru zabytków, objętej ochroną konserwatorską.
- Ocena spełnienia warunków dokonana zostanie na podstawie wykazu osób przedłożonego przez oferenta oraz referencji lub innego dokumentu wystawionych na rzeczoznawcę, z których będzie wynikać, że wymaganą usługę polegającą na sporządzeniu operatu szacunkowego dla nieruchomości objętej ochroną konserwatorską wykonał należycie wskazany rzeczoznawca. Wykonawca dostarczy najpóźniej przed podpisaniem umowy kopię świadectwa nadającego te uprawnienia dla wskazanej osoby/osób.

**b. W zakresie Zadań Nr od 1 do 2:**

- Wykonawca wykaże, że sam posiada lub dysponuje celem wykonania niniejszego zamówienia przynajmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
- Ocena spełnienia warunku dokonana zostanie na podstawie wykazu osób przedłożonego przez oferenta. Wykonawca dostarczy najpóźniej przed podpisaniem umowy kopię świadectwa nadającego te uprawnienia dla wskazanej osoby/osób.
- Wykonawca winien wykazać, że posiada wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia z informacją, że wykonał w sposób należyty w okresie ostatnich trzech lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, co najmniej trzy operaty szacunkowe w zakresie wyszczególnionym dla poszczególnych Zadań.
- Ocena spełnienia warunku dokonana zostanie na podstawie wykazu wykonanych usług wraz z dowodami określającymi, że usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez Zamawiającego, dla którego usługa była wykonywana.

Poprzez operat szacunkowy rozumie się wykonanie wyceny dla minimum 1 działki gruntu na podstawie 1 zamówienia/umowy.

### **3. Zakres ilościowy/opis obiektu:**

Opracowanie obejmuje nieruchomości/działki ewidencyjne wymienione w załączniku do OPZ. Opracowanie podzielono na 3 odrębne zadania – wskazane w powyższym załączniku.

### **4. Zakres prac obejmuje:**

Dla objętych opracowaniem działek należy pozyskać materiały i dokumenty wymagane do wykonania operatów szacunkowych. Ponadto w celu poprawnego wykonania operatów szacunkowych rzeczoznawca zobowiązany jest do pozyskania od właścicieli nieruchomości dokumentacji, w tym fotografii potwierdzających istnienie i rodzaj składników występujących na nieruchomości przed usunięciem w wyniku realizacji inwestycji drogowej oraz pozyskania protokołów z oględzin nieruchomości od Inwestora tj. Gmin realizujących inwestycję lub Powiatowego Zarządu Dróg lub wykonawcy inwestycji drogowej. Rzeczoznawca zobowiązany jest załączyć do operatu szacunkowego dokumenty potwierdzające stan prawny wycenianej nieruchomości, a także kopie protokołów z oględzin nieruchomości z uwzględnieniem składników budowlanych i naniesień roślinnych, dokumentów pozyskanych od właścicieli nieruchomości w celu zweryfikowania czy istniały na nieruchomościach składniki podlegające oszacowaniu.

W tym celu można również wykorzystać dostępne zdjęcia lotnicze (są one udostępnione przez Zamawiającego na stronie <http://geoportal.powiat.kielce.pl>).

Wykonawca zobowiązuje się w sprawach objętych zamówieniem, na wezwanie Zamawiającego składać pisemne wyjaśnienia i uczestniczyć w spotkaniach ze stronami toczących się postępowań, usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady, jakie ujawnią się w okresie **24 miesięcy** od odbioru wykonanych prac objętych niniejszą umową, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego oraz do dokonania potwierdzenia, bez dodatkowego wynagrodzenia aktualności wykonanych wycen oraz dołączenia do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty sporządzenia operatu nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z przepisami art. 156 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz. 1899) w terminie 20 dni od dnia zgłoszenia takiej potrzeby.

### **5. Opis kryteriów oceny ofert wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert:**

1. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował kryteriami określonymi poniżej.
2. Ocenie będą podlegać wyłącznie oferty nie podlegające odrzuceniu.
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najwyższą ilością punktów określonych w kryteriach.
4. W sytuacji, gdy Zamawiający nie będzie mógł dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej ilości przyznanych punktów, wezwie Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych zawierających nową cenę. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaferować cen wyższych niż zaferowane w uprzednio złożonych przez nich ofertach.
5. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert lub innych składanych dokumentów lub oświadczeń. Wykonawcy są zobowiązani do przedstawienia wyjaśnień w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
6. Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertą w terminie związania ofertą określonym w OPZ.
7. Jeżeli termin związania ofertą upłynie przed wyborem najkorzystniejszej oferty, Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta otrzymała najwyższą ocenę, do wyrażenia, w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, pisemnej zgody na wybór jego oferty.
8. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 7, oferta podlega odrzuceniu, a Zamawiający zwraca się o wyrażenie takiej zgody do kolejnego Wykonawcy, którego oferta została najwyższej oceniona, chyba, że zachodzą przesłanki do unieważnienia postępowania.
9. Kryteria i ich opis: **cena brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia/zadania 100%.**

### **6. Termin realizacji zamówienia**

Zamówienie należy zrealizować w terminie **30 dni od daty podpisania umowy.**

### **7. Przekazanie wyników opracowania:**

Odbiór operatu szacunkowego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Zamawiającego, o treści i formie określonej w umowie na wykonanie zamówienia, w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia objętych zamówieniem operatów szacunkowych.

Zamawiający nie dokona pozytywnego odbioru przedmiotu zamówienia, jeżeli przekazane operaty szacunkowe nie będą zawierały wszystkich niezbędnych elementów oraz jeżeli podczas odbioru stwierdzone zostaną wady bądź braki w wykonanej dokumentacji.

Pozytywny protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.

### **8. Prawa własności intelektualnej.**

Wszystkie wyniki wykonane w ramach niniejszego zamówienia operatów szacunkowych pozostaną własnością Zamawiającego.

### **9. Rękojmia i Gwarancja jakości.**

Wykonawca zagwarantuje najwyższą jakość wykonania przedmiotu zamówienia.

1. Wykonawca zagwarantuje spełnienie wymagań dotyczących Gwarancji jakości i Rękojmi określonych w Projekcie Umowy.
2. Okres Gwarancji jakości i Rękojmi przedstawia Projekt Umowy.
3. Gwarancja udzielana przez Wykonawcę obejmuje usuwanie wszelkich usterek wykrytych przez użytkowników Zamawiającego uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu zamówienia.
4. Wykonawca odpowiada za Wady fizyczne i jakościowe wykonania przedmiotu zamówienia.
5. Wykonawca gwarantuje usunięcie Wad na każde wezwanie Zamawiającego.
6. Zamawiający wykonując uprawnienia Gwarancji i Rękojmi, po bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy do usunięcia Wady, ma prawo zlecić ich usunięcie osobie trzeciej (wykonanie zastępcze) na koszt Wykonawcy. Sytuacja ta nie wyklucza możliwości zastosowania kar umownych.
7. Zgłoszenia dotyczące wystąpienia Wad będą dokonywane przez pracowników wyznaczonych przez Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązany jest przyjmować oraz rejestrować Zgłoszenia składane przez Zamawiającego
9. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów prawa o rękojmi za wady dzieła. Zamawiający uprawniony jest do wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi za wady dzieła, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

### **10. Przepisy prawa obowiązujące w szczególności:**

Powyższy przedmiot zamówienia należy wykonać w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i techniczne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. 2022 poz.1360 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 poz. 344).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 poz. 555).
4. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. 2022 poz. 1693 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2023 poz.162).
6. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).