

Załącznik Nr 1 do SWZ / Załącznik nr 1 do Umowy ramowej_zmodyfikowany**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA („OPZ”)**

w postępowaniu na:

***Operaty szacunkowe na wykupy nieruchomości realizowane przez RZGW
w Gliwicach i RZGW we Wrocławiu – umowa ramowa.***

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest sporządzenie operatów szacunkowych na dzień 12 września 2024 r. określających:

- a) wartość rynkową nieruchomości ustaloną według wartości rynkowej gruntu na dzień poprzedzający dzień wystąpienia powodzi we wrześniu 2024 r. powiększoną o wartość naniesień w postaci budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej nieruchomości oraz lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębny przedmiot własności lub spółdzielczych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, przyjmując, że wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowi jego wartość na dzień poprzedzający dzień wystąpienia powodzi tj. 13 września 2024 r. lub
- b) wartość rynkową nieruchomości gruntowych powiększoną o wartość naniesień w postaci budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej nieruchomości oraz lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębny przedmiot własności znajdujących się w budynkach mieszkalnych, przyjmując wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego z dnia poprzedzającego dzień wystąpienia powodzi oraz o wartość pozostałych naniesień, o ile występują.

Zakres terenowy, którego mogą dotyczyć usługi będące przedmiotem zamówienia obejmuje obszar gmin poszkodowanych w wyniku wystąpienia powodzi we wrześniu 2024 r., na terenie których stosuje się szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 2024 r. w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r. oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1859), a w szczególności dotyczy gmin wskazanych w Załączniku nr 1 do OPZ.

Celem przeprowadzenia niniejszego postępowania jest zawarcie **umowy ramowej** pomiędzy Zamawiającym, a maksymalnie **trzydziestoma** Wykonawcami, którzy realizować będą usługi wykonania operatów, w celu ustalenia warunków przyszłych **zamówień częściowych**, jakie mogą zostać udzielone **w okresie 4 miesięcy od dnia od podpisania umowy ramowej.**

Ponieważ nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie rzeczywistej liczby zleceń wykonania operatów szacunkowych ani określenie dokładnej lokalizacji nieruchomości, poza wskazaniem ich potencjalnego położenia, zamówienia będą realizowane sukcesywnie w częściach, na które będą zawierane poszczególne umowy częściowe.

Usługi wyceny nieruchomości będą dotyczyły następujących przypadków wyceny nieruchomości: wyceny wartości nieruchomości wraz budynkami mieszkalnymi, wyceny mieszkań/lokali wraz z udziałem w tych nieruchomościach, na których są posadowione, wyceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, wyceny działek siedliskowych wraz z budynkami gospodarczymi, wyceny działek niezabudowanych.

Łączna szacowana liczba operatów stanowiących przedmiot zamówienia wynosi **273 szt.** Szacowaną liczbę poszczególnych rodzajów operatów określa poniższa tabela:

Rodzaj nieruchomości	Szacowana liczba operatów w okresie trwania umowy ramowej
budynek mieszkalny	31
lokal/mieszkanie	32
teren zabudowany - dom jednorodzinny	68
działka siedliskowa z budynkami gospodarczymi	70
działka niezabudowana	72
Razem:	273

Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania pełnego zakresu ilościowego umowy ramowej, tj. do nieudzielania zamówień częściowych w szacowanych ilościach lub przekroczenia tych ilości w okresie trwania umowy ramowej w przypadku niewykorzystania kwoty przeznaczonej na realizację umowy ramowej, a Wykonawcom nie służy prawo do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

Poszczególne zamówienia częściowe polegać będą na opracowaniu operatów szacunkowych. Operaty szacunkowe sporządzone będą w związku z zamiarem wykupu nieruchomości przez Skarb Państwa zgodnie z art. 18 ust. 1 – 4 i n. ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r., poz. 680) oraz zgodnie z art. 258a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087) i znajdują się na obszarze właściwości terytorialnej Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

Przedmiot zamówienia powinien być wykonany z dołożeniem szczególnej staranności, właściwej ze względu na zawodowy charakter czynności rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 1145) oraz przepisami rozporządzenia Rady Ministrów i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1832 ze zm.).

Ponadto:

- operat szacunkowy powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwi korzystającemu z operatu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację, a w szczególności wskazywać wartość rynkową nieruchomości zabudowanej, w tym określać wartość nieruchomości gruntowej oraz wartość naniesień w postaci budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej nieruchomości oraz lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębny przedmiot własności lub spółdzielczych znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz o wartość pozostałych naniesień, o ile występują,
- dokumenty niezbędne do wykonania zamówienia Wykonawca pozyskuje we własnym zakresie i na własny koszt,
- w zakresie sporządzonego przez siebie operatu szacunkowego Wykonawca zobowiązany jest do udziału w rozprawach administracyjnych i w postępowaniach przed organem odwoławczym lub w uzasadnionych przypadkach do sporządzenia opinii w celu wykorzystania jej przez Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych na pisemny wniosek Zamawiającego oraz udzielania pisemnych

- wyjaśnień na wniosek strony postępowania, bez dodatkowego wynagrodzenia,
- w operacie szacunkowym winna być zawarta klauzula o zgodzie na udostępnienia operatów jednostkom uczestniczącym w postępowaniu administracyjnym,
 - Zamawiający wymaga, aby Wykonawca udzielił rękojmi/gwarancji jakości za wady operatów jednostkom uczestniczącym w postępowaniu administracyjnym,
 - w przypadku konieczności potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego w okresie 12 miesięcy od daty ich wykonania, wykonawca zobowiązuje się do umieszczenia stosownej klauzuli. Potwierdzenia aktualności operatu będzie dokonane w ciągu 14 dni od daty otrzymania zlecenia, bez dodatkowego wynagrodzenia,
 - operat szacunkowy winien zawierać oświadczenie, iż został on opracowany zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r., poz. 680) i może być wykorzystany celem wykupu nieruchomości przez Skarb Państwa (art. 17-20),
 - wykonawca zobowiązany jest wykonać po 1 operacie szacunkowym w 2 egzemplarzach dla każdego zadania w formie papierowej oraz 1 egz. w formie elektronicznej (w postaci plików pdf).

Elementy istotne dla operatu:

- Określenie przedmiotu,
- Dokonanie oględzin nieruchomości
- Sporządzenie wyceny

Załączniki:

- Arkusze obliczeniowe,
- Określenie wysokości wartości nieruchomości,
- Wypis z rejestrów gruntów,
- Wrys z mapy ewidencyjnej,
- Protokół badania KW,
- Dokumentacja fotograficzna.

Termin realizacji zadania: każdorazowo do 30 dni od zawarcia umowy częściowej.

Niniejsze zamówienie dotyczy szacowania wartości nieruchomości zlokalizowanych na terenie administrowanym przez RZGW w Gliwicach i RZGW we Wrocławiu.

Załącznik nr 1 do Opisu przedmiotu zamówienia:

Wykaz gmin poszkodowanych w wyniku powodzi we wrześniu 2024 r. , w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu:

Lp.	Województwo		Powiat	Lp	Nazwa Gminy
1	DOLNOŚLĄSKIE	1	bolesławiecki	1	Bolesławiec
				2	Bolesławiec m*.
				3	Gromadka
				4	Nowogrodziec
				5	Osiecznica
				6	Warta Bolesławiecka
		2	dzierzoniowski	1	Bielawa m*.
				2	Dzierżonów
				3	Dzierżonów m*.
				4	Łagiewniki
				5	Niemcza
				6	Pieszycy
				7	Piława Górna m*.
		3	głogowski	1	Głogów m.*
				2	Głogów
				3	Kotła
				4	Pęcław
				5	Żukowice
		4	górowski	1	Jemielno
		5	jaworski	1	Bolków
				2	Jawor m*.
				3	Męcinka
				4	Mściwojów
				5	Paszowice
				6	Wądroże Wielkie
		6	kamiennogórski	1	Kamienna Góra
				2	Kamienna Góra m*.
				3	Lubawka
				4	Marciszów
		7	karkonoski	1	Janowice Wielkie
				2	Jeżów Sudecki
				3	Karpacz m*.
				4	Kowary m*.
				5	Mysłakowice
				6	Piechowice m*.
7	Podgórzyn				

		8	Stara Kamienica	
		9	Szklarska Poręba m*.	
	8	kłodzki	1	Bystrzyca Kłodzka
			2	Duszniki Zdrój m*.
			3	Kłodzko
			4	Kłodzko m*.
			5	Kudowa -Zdrój m*.
			6	Lądek Zdrój
			7	Lewin Kłodzki
			8	Międzylesie
			9	Nowa Ruda
			10	Nowa Ruda m*.
			11	Polanica - Zdrój m*.
			12	Radków
			13	Stronie Śląskie
			14	Szczytna
	9	legnicki	1	Chojnów
			2	Chojnów m*.
			3	Krotoszyce
			4	Kunice
			5	Legnickie Pole
			6	Miłkowice
			7	Prochowice
			8	Ruja
	10	lubański	1	Leśna
			2	Lubań
			3	Lubań m*.
			4	Olszyna
			5	Platerówka
			6	Siekierczyn
			7	Świeradów - Zdrój m*.
	11	lubiński	1	Ścinawa
	12	lwówecki	1	Gryfów Śląski
			2	Lubomierz
			3	Lwówek Śląski
			4	Mirsk
			5	Wleń
	13	oławski	1	Oława
			2	Oława m*.
	14	strzeliński	1	Strzelin
	15	średzki	1	Środa Śląska
			2	Miękinia
			3	Kostomłoty
			4	Malczyce
			5	Udanin

	16	świdnicki	1	Dobromierz
			2	Jaworzyna Śląska
			3	Marcinowice
			4	Strzegom
			5	Świdnica
			6	Świdnica m*.
			7	Świebodzice m*.
			8	Żarów
	17	wałbrzyski	1	Boguszów Gorce m*.
			2	Czarny Bór
			3	Głuszycza
			4	Jedlina - Zdrój m*.
			5	Mieroszów
			6	Stare Bogaczowice
			7	Szczawno - Zdrój m*.
			8	Walim
	18	wołowski	1	Brzeg Dolny
			2	Wińsko
			3	Wołów
	19	wrocławski	1	Kąty Wrocławskie
			2	Mietków
			3	Sobótka
	20	ząbkowicki	1	Bardo
			2	Ciepłowody
			3	Kamieniec Ząbkowicki
4			Stoszowice	
5			Ząbkowice Śląskie	
6			Ziębice	
7			Złoty Stok	
21	zgorzelecki	1	Bogatynia	
		2	Pieńsk	
		3	Sulików	
		4	Węglińiec	
		5	Zawidów m*.	
		6	Zgorzelec	
		7	Zgorzelec m*.	
22	złotoryjski	1	Pielgrzymka	
		2	Świerzawa	
		3	Wojcieszów m*.	
		4	Zagrodno	
		5	Złotoryja	
		6	Złotoryja m*.	
23		1	Jelenia Góra m.p**.	
24		1	Legnica m.p**.	
25		1	Wałbrzych m.p**.	

2	LUBUSKIE	1	krośnieński	1	Dąbie		
				2	Krosno Odrzańskie		
		2	nowosolski	1	Bytom Odrzański		
				2	Kolsko		
				3	Nowa Sól m*.		
				4	Nowa Sól		
				5	Otyń		
				6	Siedlisko		
		3	słubicki	1	Cybinka		
				2	Słubice		
		4	zielonogórski	1	Bojadła		
				2	Czerwieńsk		
				3	Nowogród Bobrzański		
				4	Sulechów		
				5	Trzebiechów		
				6	Zabór		
		5	wschowski	1	Szlichtyngowa		
		6	żagański	1	Małomice m.		
				2	Szprotawa		
				3	Żagań		
				4	Żagań m*.		
		3	OPOLSKIE	1	brzeski	1	Brzeg m.
						2	Grodków
						3	Lewin Brzeski
4	Lubsza						
45	Olszanka						
6	Skarbimierz						
2	głubczycki			1	Baborów		
				2	Branice		
				3	Głubczyce		
				4	Kietrz		
3	kędzierzyńsko - kozielski			1	Bierawa		
				2	Cisek		
				3	Kędzierzyn - Koźle		
				4	Pawłowiczki		
				5	Polska Cerekiew		
				6	Reńska Wieś		
4	krapkowicki			1	Gogolin		
				2	Krapkowice		
				3	Strzeleczyki		
				4	Walce		
				5	Zdzieszowice		
5	nyski			1	Głuchotaży		
				2	Kamiennik		

			3	Korfantów		
			4	Łambinowice		
			5	Nysa		
			6	Otmuchów		
			7	Paczków		
			8	Pakoławice		
			9	Skoroszyce		
			6	opolski	1	Chrzastowice
					2	Dąbrowa
					3	Dobrzeń Wielki
					4	Komprachcice
					5	Łubniany
					6	Murów
	7	Niemodlin				
	8	Ozimek				
	9	Popielów				
	10	Prószków				
	7	prudnicki	1	Biała		
			2	Głogówek		
			3	Lubrza		
			4	Prudnik		
	ŚLĄSKIE	1	bielski	1	Bestwina	
				2	Buczkowice	
				3	Czechowice - Dziedzice	
				4	Jasienica	
				5	Jaworze	
				6	Kozy	
				7	Porąbka	
				8	Szczyrk m.	
				9	Wilamowice	
				10	Wilkowice	
		2	cieszyński	1	Brenna	
				2	Chybie	
3				Cieszyn m.		
4				Dębowiec		
5				Goleszów		
6				Hażlach		
7				Istebna		
8				Skoczów		
9				Strumień		

			10	Ustroń m.
			11	Wiśła m.
			12	Zebrzydowice
	3	pszczyński	1	Goczałkowice - Zdrój
			2	Kobiór
			3	Miedźna
			4	Pszczyna
			5	Suszec
	4	raciborski	1	Krzanowice
			2	Racibórz m.
			3	Kuźnia Raciborska
			4	Kornowac
			5	Krzyżanowice
			6	Nedza
			7	Pietrowice Wielkie
			8	Rudnik
	5		1	Bielsko - Biała m.p.

* gmina o statusie miasta.

** gmina o statusie miasta będąca miastem na prawach powiatu.