

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

**SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA
POTRZEBY POLSKICH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A.
CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ**

Wersja z dnia 31 stycznia 2024 r.

Warszawa, styczeń 2024 r.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

STRONA TYTUŁOWA

| | | |
|---|----------------------|--|
| 1. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego | | |
| SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ | | |
| 2. Nazwa Zamawiającego oraz jego adres | | |
| Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. ul. Warszawska 165 05-520 Konstancin-Jeziorna | | |
| 3. Osoba opracowująca dokumentację | Paweł Wypchlak | |
| 4. Kierownik zatwierdzający dokumentację | Małgorzata Kuskowska | |

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----------|
| STRONA TYTUŁOWA | 2 |
| SPIS TREŚCI | 3 |
| 1. CEL POSTĘPOWANIA | 4 |
| 2. PRZEDMIOT UMOWY WYKONAWCZEJ | 4 |
| 2.1. Zakres przedmiotu Umowy Wykonawczej: | 4 |
| 2.2. Mapa Obszaru Tytułu Prawnego | 5 |
| 2.3. Opcja | 6 |
| 2.4. Szczegółowe wymagania dla przedmiotu Umowy Wykonawczej | 7 |
| 2.5. Szczegółowe zasady realizacji Zamówienia | 8 |
| 2.5.1. Obowiązki i zobowiązania Wykonawcy | 8 |
| 2.5.2. Obowiązki Zamawiającego | 12 |
| 2.6. Nomenklatura nazw stosowanych w dokumentacji oraz sposób przekazywania dokumentacji do weryfikacji i odbioru | 12 |
| 2.6.1. Nomenklatura nazw zastosowanych w dokumentacji | 12 |
| 2.6.2. Przekazanie dokumentów w formie elektronicznej | 13 |
| 2.6.3. Przekazanie dokumentów w formie papierowej | 13 |

1. CEL POSTĘPOWANIA

W wyniku przeprowadzenia postępowania, zostanie zawarta z Wykonawcą lub Wykonawcami Umowa Ramowa określająca zasady udzielania Umów Wykonawczych, przedmiotem których będzie sporządzanie operatów szacunkowych lub opinii na potrzeby zadań inwestycyjnych Zamawiającego.

Zamawiający każdorazowo precyzuje przedmiot Umowy Wykonawczej wraz ze wskazaniem zakresu czynności niezbędnych do jej wykonania w OPZ do Umowy Wykonawczej.

Zamawiający w ramach Umów Wykonawczych zamierza zlecić szacunkową liczbę 2490 sztuk operatów szacunkowych oraz 50 sztuk opinii. Poniżej wyszczególniono rodzaje i ilości Opcji jakie Zamawiający może zlecić w ramach ogólnej szacunkowej ilości operatów szacunkowych oraz opinii wskazanych w zdaniu poprzednim.

Zamawiający w ramach Opcji wskazanych w pkt. 2.3 ppkt. 1-3 poniżej, zamierza zlecić operaty szacunkowe i opinie w następujących szacunkach liczbowych, a mianowicie:

1. Opcja, o której mowa w pkt. 2.3 ppkt 1 poniżej, w zakresie nie większym niż 45 operatów szacunkowych oraz 5 opinii,
 2. Opcja, o której mowa w pkt. 2.3 ppkt 2 poniżej, w zakresie nie większym niż 45 operatów szacunkowych oraz 5 opinii,
 3. Opcja, o której mowa w pkt. 2.3 ppkt 3 poniżej, w zakresie nie większym niż 730 operatów szacunkowych oraz 10 opinii,
- co daje łączną liczbę 820 operatów szacunkowych oraz 20 opinii, które mogą być zleczone.

2. PRZEDMIOT UMOWY WYKONAWCZEJ

2.1. Zakres przedmiotu Umowy Wykonawczej:

Przedmiotem Umowy Wykonawczej mogą być następujące czynności, a mianowicie:

1. określenie obniżenia wartości Nieruchomości powstałego na skutek lokalizacji Inwestycji;
2. określenie wartości wynagrodzenia za ustanowienie Służebności przesyłu lub wartości Służebności przesyłu, na Nieruchomościach;
3. określenie wartości wynagrodzenia za ustanowienie Służebności gruntowej lub wartości Służebności gruntowej, na Nieruchomościach;
4. określenie wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie Służebności przesyłu lub Służebności gruntowej dla potrzeb uregulowania stanu formalnoprawnego istniejących lub planowanych do posadowienia urządzeń elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodnokanalizacyjnych lub innych instalacji zlokalizowanych na Nieruchomościach wraz z koniecznym do nich dostępem;

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

5. określenie stawek czynszu najmu lub dzierżawy Nieruchomości zlokalizowanych w szczególności na obszarze stacji elektroenergetycznych lub elektrowni;
6. określenie wartości rynkowej Nieruchomości wraz z jej częściami składowymi oraz wykonaniem inwentaryzacji i pomiarów powierzchni użytkowych obiektów budowlanych przeznaczonych do usunięcia;
7. określenie wartości odtworzeniowej Nieruchomości zabudowanych w rozbiciu na wartość gruntu i wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń przeznaczonych do usunięcia, według wariantów: z uwzględnieniem, jak również bez uwzględnienia stopnia zużycia obiektów budowlanych;
8. określenie zakresu rzeczowego nakładów oraz ich wartości dokonanych w obiektach budowlanych przeznaczonych do usunięcia, niezdatnych do przeniesienia do nowej lokalizacji;
9. określenie wartości szkód w pożytkach naturalnych lub cywilnych z Nieruchomości, w tym kosztów rekultywacji gruntu ornego oraz obniżonego plonowania w okresie porekultywacyjnym powstałych na skutek realizacji Inwestycji;
10. określenie wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień przeznaczonych do usunięcia;
11. określenie wartości plantacji kultur wieloletnich przeznaczonych do usunięcia lub usuniętych w wyniku realizacji Inwestycji;
12. określenie wysokości zmniejszenia wartości Nieruchomości w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych wchodzących w zakres Inwestycji, tożsamym z pasem ograniczonego sposobu korzystania z Nieruchomości;
13. określenie wartości wynagrodzenia za udostępnienie Nieruchomości w obszarze i okresie niezbędnym do realizacji Inwestycji, wskazanym każdorazowo przez Zamawiającego;
14. określenie wartości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Nieruchomości na obszarze bezumownego korzystania z Nieruchomości;
15. określenie wartości rynkowej gruntu rolnego lub leśnego dla potrzeb pomniejszenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji.

2.2. Mapa Obszaru Tytułu Prawnego

W zakresie Mapy Obszaru Tytułu Prawnego Zamawiający każdorazowo w OPZ do Umowy Wykonawczej określi czy w zakresie czynności zleconych w ramach Umowy Wykonawczej w obszarach określonych w pkt. 2.1 ppkt 1-15 powyżej:

1. Wykonawca będzie zobowiązany do sporządzenia Mapy Obszaru Tytułu Prawnego;
2. czy też Zamawiający samodzielnie sporządzi i przekaze Wykonawcy Mapę Obszaru Tytułu Prawnego, która stanowić będzie każdorazowo załącznik do OPZ do Umowy Wykonawczej.

2.3. Opcja

W ramach realizacji Umowy Wykonawczej Zamawiający może skorzystać z Opcji, polegającej na tym, że:

1. na wniosek Zamawiającego – w terminie maksymalnie 10 Dni Roboczych od otrzymania wniosku – Wykonawca potwierdzi, zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 UGN, że sporządzone operaty szacunkowe lub opinie po upływie okresu 12 miesięcy od daty ich sporządzenia pozostają nadal aktualne. W przypadku zaistnienia przesłanek uniemożliwiających potwierdzenie aktualności operatów szacunkowych lub opinii, w tym gdyby doszło do podziału, scalenia lub zmiany przeznaczenia działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości, Wykonawca będzie zobowiązany do przekazania Zamawiającemu – w terminie do 30 Dni Roboczych od otrzymania wniosku – nowych operatów szacunkowych lub opinii uwzględniających zaistniałe zmiany. W przypadku konieczności sporządzenia nowego operatu szacunkowego lub opinii Wykonawcy przysługiwać będzie dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 50% wynagrodzenia wskazanego w Umowie Wykonawczej za sporządzenie operatu szacunkowego lub opinii;
2. w przypadku zaistnienia zdarzeń m.in. podziału, scalenia lub zmiany przeznaczenia działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości, poprzez co sporządzony operat szacunkowy lub opinia staną się nieaktualne, na wniosek Zamawiającego Wykonawca będzie zobowiązany do przekazania Zamawiającemu – w terminie do 30 Dni Roboczych od otrzymania wniosku od Zamawiającego – nowych operatów szacunkowych lub opinii uwzględniających zaistniałe zmiany. W powyższym przypadku Wykonawcy przysługiwać będzie dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 50% wynagrodzenia wskazanego w Umowie Wykonawczej, przewidzianego za sporządzenie jednego operatu szacunkowego lub opinii;
3. o ile Zamawiający wskaże w OPZ do Umowy Wykonawczej (co każdorazowo nastąpi z oznaczeniem terminu możliwości skorzystania z takiego uprawnienia), wykonania dodatkowej liczby operatów szacunkowych lub opinii, których zlecenie uwarunkowane będzie każdorazowo od okoliczności wskazanych w OPZ do Umowy Wykonawczej, w szczególności wskazanych poniżej, a mianowicie zależnych od:
 - a) zakończenia postępowań geodezyjnych w zakresie ustalenia granic Nieruchomości,
 - b) uzyskaniu zgód na prowadzenie negocjacji (bądź ich braku), mających na celu ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności przesyłu (dotyczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub Jednostek Samorządu Terytorialnego, z uwzględnieniem przypadku gdy Skarb Państwa lub Jednostki Samorządu Terytorialnego są reprezentowane przez Spółki z udziałem Skarbu Państwa lub Jednostek Samorządu Terytorialnego),
 - c) oraz zaistnienia w trakcie realizacji Umowy Wykonawczej zmian własnościowych, podziałów lub scaleń Nieruchomości wchodzących w zakres Inwestycji. Wykonanie powyższego realizowane będzie w obszarach określonych w pkt. 2.1 ppkt 1-15

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

powyżej – Przedmiot Umowy Wykonawczej, a szczegółowo wskazanych każdorazowo w OPZ do Umowy Wykonawczej.

Skorzystanie z Opcji jest uprawnieniem Zamawiającego, Wykonawcy nie będzie przysługiwać żądanie zlecenia dodatkowych usług w ramach powyższego. Brak zlecenia przez Zamawiającego usług w powyższym zakresie nie może stanowić również dla Wykonawcy podstawy do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń od Zamawiającego, w tym odszkodowawczych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Wykonawczej.

2.4. Szczegółowe wymagania dla przedmiotu Umowy Wykonawczej

Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia operatów szacunkowych lub opinii zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przy uwzględnieniu rodzaju Nieruchomości, dla której przygotowywany będzie operat szacunkowy lub opinia.

W ramach realizacji Umowy Wykonawczej Wykonawca będzie zobowiązany, w szczególności do:

1. uzyskania aktualnych wypisów z ewidencji gruntów i budynków oraz jeśli Zamawiający zleci Wykonawcy sporządzenie Mapy Obszaru Tytułu Prawnego kopii aktualnej mapy ewidencyjnej, dla Nieruchomości stanowiących przedmiot kolejnych Umów Wykonawczych, realizowanych przez Wykonawcę w ramach zawartej Umowy Ramowej (preferowana forma pozyskania danych to forma elektroniczna);
2. weryfikacji aktualnego przeznaczenia Nieruchomości stanowiących przedmiot Umowy Wykonawczej, w szczególności poprzez uzyskanie od odpowiednich organów zaświadczeń o przeznaczeniu Nieruchomości obejmujących dokumenty planistyczne (rozumiane jako: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
3. wykonania operatów szacunkowych lub opinii zgodnie z wymaganiami Zamawiającego szczegółowo każdorazowo określonymi w OPZ do Umowy Wykonawczej;
4. w przypadku powierzenia podwykonawcom realizacji części Umowy Wykonawczej - zweryfikowania sporządzonych operatów szacunkowych lub opinii pod względem ich poprawności i zgodności z wymogami Zamawiającego i po ich pozytywnym zweryfikowaniu przekazania Zamawiającemu;
5. o ile Zamawiający wskaże w OPZ do Umowy Wykonawczej: uwzględnienia przy określaniu składników wynagrodzenia, odszkodowania, czynszu lub wartości rynkowej Nieruchomości, treści oświadczeń o ustanowieniu ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności przesyłu, określonych we wzorcu stanowiącym każdorazowo w takim przypadku załącznik do Umowy Wykonawczej pn. „Istotne postanowienia aktów

notarialnych”, który będzie udostępniany Wykonawcy po podpisaniu oświadczenia o zachowaniu poufności;

6. o ile Zamawiający wskaże w OPZ do Umowy Wykonawczej: wyceny wycinki drzew na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Umowy Wykonawczej. Wycena wycinki powinna obejmować pas wskazany każdorazowo przez Zamawiającego w OPZ do Umowy Wykonawczej;
7. pozyskania własnym kosztem i staraniem operatów dendrologicznych sporządzonych przez osobę uprawnioną, o ile Wykonawca uzna, że ich uzyskanie jest niezbędne do prawidłowej realizacji Umowy Wykonawczej;
8. sporządzenia zestawienia tabelarycznego dla przekazywanych do odbioru, wytworzonych w ramach Umowy Wykonawczej dokumentów z nadanymi unikalnymi identyfikatorami. Identyfikator zostanie przekazany przez Zamawiającego lub nadany przez Wykonawcę w uzgodnieniu z Zamawiającym na etapie realizacji Umowy Wykonawczej. Ponadto zestawienie powinno zawierać dane z poszczególnych podsumowań wyceny, o którym mowa – pkt. 2.5.1. ppkt 5 lit. e) poniżej, w formie wymaganej przez Zamawiającego i opisanej w szczegółowych wytycznych dotyczących wymiany danych w formie elektronicznej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą, stanowiących każdorazowo Załącznik do Umowy Wykonawczej;
9. przeniesienia na Zamawiającego wszelkich praw, w tym przeniesienie praw autorskich majątkowych i przeniesienie prawa zezwalania do wykonywania praw zależnych, umożliwiających korzystanie w najpełniejszym możliwym zakresie z operatów szacunkowych i opinii oraz wszelkich rzeczy i praw będących przedmiotem odbioru;

2.5. Szczegółowe zasady realizacji Zamówienia

2.5.1. Obowiązki i zobowiązania Wykonawcy

Obowiązki i zobowiązania Wykonawcy w trakcie realizacji Umowy Wykonawczej zawartej w ramach Umowy Ramowej, kształtują się następująco:

1. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby operaty szacunkowe lub opinie (w tym operaty szacunkowe lub opinie przekazane Zamawiającemu do opiniowania w wersji roboczej) były sporządzone zgodnie z zasadami określonymi: w UGN, rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, z uwzględnieniem najnowszego orzecznictwa sądowego i stosowanej praktyki.
2. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić aby operaty szacunkowe lub opinie zostały wykonane przez rzeczoznawców majątkowych posiadających wymagane prawem uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów UGN, jednocześnie posiadających obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

cywilnej za szkody mogące powstać w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy Wykonawczej.

3. Wykonawca przez cały czas trwania Umowy Ramowej jest obowiązany posiadać obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody wyrządzone w związku z wykonaniem operatów szacunkowych lub opinii. Wykonawca zapewni, że podwykonawcy którym zleci realizację całości lub części danej Umowy Wykonawczej będą spełniali ww. wymogi Zamawiającego.
4. Mapy Obszaru Tytułu Prawnego, w wektorowych geo-przestrzennych plikach GeoPDF, stanowiące integralną część operatów szacunkowych lub opinii, dla działki/działek Nieruchomości, której dotyczy wycena oraz obszar objęty wyceną, będą wykonane przez geodetę z odpowiednią wiedzą, uprawnieniami na materiale pozyskanym w ramach realizacji Umowy Wykonawczej tj. kopii aktualnej mapy ewidencyjnej. Obszar pozyskanego materiału musi obejmować swoim zasięgiem pełną powierzchnię działki/działek ewidencyjnych wycenianych w ramach danej Nieruchomości. Zamawiający wymaga aby Mapę Obszaru Tytułu Prawnego sporządzono w odrębnych plikach GeoPDF dla każdej z działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości podlegającej wycenie. Ponadto w przypadku gdy Nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, Zamawiający wymaga aby Wykonawca dodatkowo wraz ze spełnieniem wymagań wskazanych w zdaniu poprzednim, wykonał jeden zbiorczy plik PDF bez cech geo-przestrzennych dla wszystkich wycenianych działek ewidencyjnych (każda działka ewidencyjna na osobnej stronie). Zamawiający każdorazowo w OPZ do Umowy Wykonawczej określi zakres elementów i informacji koniecznych do umieszczenia na Mapie Obszaru Tytułu Prawnego (postanowienie ma zastosowanie w przypadku gdy Zamawiający zleci Wykonawcy sporządzenie Mapy Obszaru Tytułu Prawnego).
5. Integralną część operatu szacunkowego lub opinii, jako załącznik, w zależności od Umowy Wykonawczej, stanowić będzie:
 - a) Mapa Obszaru Tytułu Prawnego, o której mowa w pkt. 4 powyżej, o ile Zamawiający zleci Wykonawcy jej sporządzenie, przedstawiająca aktualną sytuację ewidencyjną Nieruchomości, której dotyczy wycena, obszar objęty wyceną oraz pozostałe elementy i informacje określone przez Zamawiającego. Mapa Obszaru Tytułu Prawnego powinna być czytelna, kartometryczna tj. umożliwiającą jednoznaczne identyfikację przedmiotu wyceny. Dopuszczalna przez Zamawiającego skala Mapy Obszaru Tytułu Prawnego wynosi do wyboru: 1:100; 1:200; 1:500; 1:1000; 1:2000; 1:5000 lub 1:10 000. Skala Mapy Obszaru Tytułu Prawnego powinna być uzależniona od obszaru podlegającego wycenie i geometrii obiektów które przedstawia. Obligatoryjnie mapa powinna zawierać następujące dane opisowe:
 - tytuł Mapy Obszaru Tytułu Prawnego, każdorazowo uzgodniony z Zamawiającym na etapie zawierania Umowy Wykonawczej,

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

- opis położenia Nieruchomości/działki ewidencyjnej podlegającej wycenie (województwo, powiat, gmina, obręb i pełny identyfikator działki ewidencyjnej zgodny z ewidencją gruntów i budynków),
 - opis przedmiotu wyceny wraz z określeniem nazwy stacji elektroenergetycznej, relacji linii elektroenergetycznej, innego urządzenia lub obiektu budowlanego wskazanego w OPZ do Umowy Wykonawczej, obszaru zajętości pod słup/y, pasa wycenianego prawa w postaci Służebności przesyłu lub Służebności gruntowej, zaznaczenia innych ograniczonych praw rzeczowych jeżeli występują w badanym obszarze, w zależności od tego czego będzie dotyczyć Umowa Wykonawcza,
 - informacje o źródle pochodzenia wszystkich danych zawartych na mapie wraz z numerami licencji,
 - podpis wykonawcy Mapy Obszaru Tytułu Prawnego;
- b) aktualny wypis z ewidencji gruntów i budynków;
- c) dokumentacja fotograficzna wykonana z geolokalizacją zdjęć z przeprowadzonej na Nieruchomości wizji lokalnej;
- d) materiały źródłowe będące podstawą ustaleń dotyczących przeznaczenia Nieruchomości (w tym obligatoryjnie kopie zaświadczeń o przeznaczeniu Nieruchomości wydane przez właściwy organ) oraz ograniczeń związanych z wykonywaniem prawa własności (m.in. dokumenty planistyczne i inne);
- e) podsumowanie wyceny w ujęciu tabelarycznym, powinno zawierać następujące dane: imię i nazwisko właściciela Nieruchomości, nr działki/ek, obręb, gminę, powiat, województwo, nr księgi wieczystej, nazwę relacji linii/stacji i szerokość pasa technologicznego, powierzchnię działki, powierzchnię pasa technologicznego lub powierzchnię stacji, aktualny sposób wykorzystania gruntu, przeznaczenie gruntu łącznie ze wskazaniem rodzaju dokumentu źródłowego (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), jednostkową wartość gruntu w zł/m², wartość jednostkową Służebności przesyłu lub Służebności gruntowej w zł/m², liczbę oraz numery słupów linii (jeśli dotyczy), oznaczenie przęsła linii, w którym znajduje się Nieruchomość objęta wyceną (jeśli dotyczy), powierzchnię zajęłą pod słup linii (jeśli dotyczy), powierzchnię wraz z wyliczeniem ewentualnej wycinki drzew, rodzaj i wartość przyjętych współczynników, liczbę transakcji porównawczych i ich przedział cenowy, wartość jednostkową prawa własności/użytkowania wieczystego w zł/m², wartość Służebności przesyłu lub Służebności gruntowej lub wynagrodzenia za ich ustanowienie, wartość naniesień znajdujących się na Nieruchomości obliczoną metodą odtworzeniową (z wyszczególnieniem wartości dla każdego z naniesień oddzielnie) oraz datę wyceny, ewentualnie inne dane dotyczące Nieruchomości, w zależności od zlecenia i wskazania przez Zamawiającego. Do decyzji Zamawiającego należeć będzie wybór powyżej wskazanych cech,

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
SPORZĄDZANIE WYCEN NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY POLSKICH SIECI
ELEKTROENERGETYCZNYCH S.A. CENTRALNEJ JEDNOSTKI INWESTYCYJNEJ

- a szczegółowe wytyczne oraz wzór podsumowania wyceny w ujęciu tabelarycznym będą każdorazowo określone w OPZ do Umowy Wykonawczej,
- f) plik wektorowy przedstawiający powierzchnie objęte wyceną w ramach sporządzonego operatu szacunkowego lub opinii, w obowiązującym państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych (preferowany przez Zamawiającego format zapisu to: SHP lub DXF)
- g) wydruk elektronicznej księgi wieczystej dotyczącej Nieruchomości podlegającej wycenie;
6. Wersje robocze operatów szacunkowych lub opinii w postaci elektronicznej, w formie usystematyzowanego umożliwiającego identyfikację i wyszukanie zawartych danych wektorowego pliku PDF. Powyższe pliki powinny być w trybie roboczym przekazane Zamawiającemu do akceptacji. Po uwzględnieniu ewentualnych uwag Zamawiającego, ostateczna wersja operatów szacunkowych i opinii powinna zostać wydrukowana, podpisana przez Wykonawcę, zeskanowana oraz przekazana Zamawiającemu w postaci:
- a) papierowej (jeden oryginał plus dwie kopie),
- b) oraz elektronicznej w postaci skanu, w formie pliku PDF.
7. Przy wykonywaniu przedmiotu Umowy Wykonawczej, w tym przy sporządzeniu operatów szacunkowych lub opinii, wykorzystane zostaną wszelkie niezbędne i dostępne dane o Nieruchomościach zawarte w szczególności: w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, tabelach taksacyjnych, dokumentach planistycznych, wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe, umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, które to dane i dokumenty zostaną pozyskane przez Wykonawcę we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Wszystkie opłaty oraz koszty związane z pozyskaniem, wykorzystaniem, analizą lub zakupem dokumentów wymaganych do wykonania Umowy Wykonawczej, w szczególności dokumentów wskazanych powyżej, w tym materiałów geodezyjnych, oraz związanych z badaniem ksiąg wieczystych stanowią składnik wynagrodzenia z tytułu wykonania Umowy Wykonawczej. Zamawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Wykonawcy jakichkolwiek kosztów związanych z pozyskaniem wskazanych powyżej dokumentów, w tym opłat związanych z pozyskaniem jakichkolwiek dokumentów urzędowych;
9. Wykonawca winien pozostawać w stałym kontakcie z Zamawiającym, w celu należytej realizacji Umowy Wykonawczej. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić nadzór i kontrolę nad osobami wyznaczonymi do realizacji Umowy Wykonawczej.
10. Wszelkie dane i informacje niezbędne do wykonania Umowy Wykonawczej, poza informacjami, które znajdują się w dyspozycji Zamawiającego oraz poza informacjami, do przekazania których Zamawiający zobowiązał się na podstawie Umowy Ramowej, Wykonawca jest zobowiązany uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt.
11. Wykonawca jest zobowiązany do współdziałania z Zamawiającym, organami administracji publicznej oraz innymi podmiotami, których działania mogą mieć wpływ na prawidłowość

realizacji przedmiotu Umowy Wykonawczej, w granicach określonych prawem oraz Umową Ramową.

12. Materiały przekazane przez Zamawiającego powinny zostać przez Wykonawcę zweryfikowane w celu potwierdzenia ich przydatności do realizacji Umowy Wykonawczej, a jakiegokolwiek uchybienia, nieścisłości, błędy i niedopatrzenia w nich zawarte nie mogą być dla Wykonawcy podstawą do jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Zamawiającego, w tym odszkodowawczych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Wykonawczej. W szczególności, wskazana przez Zamawiającego liczba Nieruchomości, objętych wyceną, może mieć charakter orientacyjny, zaś dokładne ustalenie tej liczby, jak również stanu prawnego i faktycznego tych Nieruchomości będzie należeć do obowiązków Wykonawcy.
13. Wykonawca powinien przedsięwziąć wszelkie konieczne kroki zmierzające do wyjaśnienia wątpliwości powstających w trakcie obowiązywania Umowy Ramowej i w trakcie realizacji poszczególnych Umów Wykonawczych tak, aby doprowadzić do uniknięcia jakichkolwiek opóźnień. Wszelkie problemy, które mogą stworzyć ryzyko znacznych opóźnień, powinny być niezwłocznie przedstawione Zamawiającemu w formie pisemnej.

2.5.2. Obowiązki Zamawiającego

Zamawiający każdorazowo udostępni Wykonawcy posiadane materiały, w tym pliki wektorowe określające parametry Inwestycji (do których należą m.in. przebieg osi linii elektroenergetycznej, przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, lokalizację i obrysy fundamentów słupów, rzut pionowy przewodów na płaszczyznę, teren do nabycia i inne) w obowiązującym państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych, które w jego ocenie są niezbędne do realizacji przedmiotu Umowy Wykonawczej.

2.6. Nomenklatura nazw stosowanych w dokumentacji oraz sposób przekazywania dokumentacji do weryfikacji i odbioru

2.6.1. Nomenklatura nazw zastosowanych w dokumentacji

Każdy operat szacunkowy lub opinia, jak również materiały stanowiące ich integralną część, będą posiadać unikalny identyfikator. Identyfikator operatu szacunkowego lub opinii będzie stanowić podstawę dla nazewnictwa przekazywanych Zamawiającemu plików elektronicznych. Regułę konstruowania unikalnego identyfikatora i regułę nazewnictwa plików Zamawiający określi każdorazowo w OPZ do Umowy Wykonawczej, które stanowić będą szczegółowe wytyczne dotyczące wymiany danych w formie elektronicznej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą. Identyfikator operatu szacunkowego lub opinii będzie stanowił jednoznaczny sposób ich określania podczas weryfikacji i odbioru.

2.6.2. Przekazanie dokumentów w formie elektronicznej

Przekazywanie dokumentów w formie elektronicznej będzie odbywało się w SWP Zamawiającego. Poszczególne wersje robocze operatów szacunkowych lub opinii, jak również materiały stanowiące ich integralną część, będą umieszczane przez Wykonawcę w SWP w katalogu o nazwie odpowiadającej unikalnemu identyfikatorowi operatu szacunkowego lub opinii. Ponadto, za pośrednictwem poczty elektronicznej Wykonawca będzie przekazywał informację wraz z protokołem przekazania wersji roboczych operatów szacunkowych lub opinii do zaopiniowania, do osób wskazanych przez Zamawiającego. Protokół przekazania powinien jednoznacznie określać wersje robocze operatów szacunkowych lub opinii podlegających zaopiniowaniu za pomocą ich unikalnych identyfikatorów. Zamawiający, o ile zajdzie taka potrzeba, ma prawo do zgłaszania uwag do przekazanych wersji roboczych operatów szacunkowych lub opinii. Uwagi do poszczególnych wersji roboczych operatów szacunkowych lub opinii będą przekazywane za pośrednictwem poczty elektronicznej lub za pomocą SWP, w formie protokołu z oznaczeniem identyfikatora wersji roboczej operatu szacunkowego lub opinii.

2.6.3. Przekazanie dokumentów w formie papierowej

Po zaakceptowaniu przez Zamawiającego wersji roboczej operatów szacunkowych lub opinii w wersji elektronicznej, dokumentacja w formie papierowej, która składa się z operatu szacunkowego lub opinii wraz z materiałami stanowiącymi ich integralną część, określoną w pkt 2.5.1 ppkt 5 lit. a) - f) powyżej (przy czym Mapa Obszaru Tytułu Prawnego oraz dokumentacja fotograficzna opisane w pkt 2.5.1 ppkt 5 lit a) i lit. c) powinny być wydrukowane w kolorze), powinna być odręcznie podpisana przez Wykonawcę i wysłana na adres wskazany przez Zamawiającego. Każdy przekazywany w formie papierowej operat szacunkowy lub opinia powinny na pierwszej stronie, w prawym górnym rogu, posiadać unikalny identyfikator operatu szacunkowego lub opinii, określony i dostarczony przez Zamawiającego np. w postaci kodu QR. Szczegółowe informacje dotyczące formy identyfikatora, każdorazowo będą zawarte w OPZ do Umowy Wykonawczej, które stanowiąc będą szczegółowe wytyczne dotyczące wymiany danych w formie elektronicznej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.