

Załącznik nr 1 do OWZ

Opis przedmiotu zamówienia

Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień:

70330000-3 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.

Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Skarbu Państwa w roku 2024 określających:

1. wartość rynkową nieruchomości niezabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych z wyłączeniem budynków i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności - wartość gruntu. Szacunkowa liczba operatów - 20. Oszacowane wielkości będą stanowiły podstawę do:
 - sprzedaży nieruchomości lub udziału w nieruchomości w trybie przetargowym lub bezprzetargowym (w tym na rzecz użytkownika wieczystego) lub
 - ustalenia wartości spadku nabytego przez gminę Miasto Łódź lub
 - rozliczenia nakładów lub
 - dokonania zbycia lub nabycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości (operat może być wykonany dla kilku celów) lub
 - ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego lub
 - dla potrzeb ewidencyjnych lub
 - aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub
 - przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub
 - oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.
2. wartość rynkową nieruchomości zabudowanej (części nieruchomości lub wskazanie wartości udziału w nieruchomości zabudowanej wynikającej z oszacowanej wartości nieruchomości) budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub wielorodzinny wraz z zabudowaniami gospodarczymi i budowlami oraz budynkiem niemieszkalnym, produkcyjnym, rekreacyjno - sportowym, biurowym wraz z zabudowaniami gospodarczymi i budowlami. Szacunkowa liczba operatów - 10. Oszacowanie wartości nieruchomości wykonane będzie w celu:
 - sprzedaży nieruchomości lub udziału w nieruchomości w trybie przetargowym lub bezprzetargowym (w tym na rzecz użytkownika wieczystego) lub
 - ustalenia wartości spadku nabytego przez gminę Miasto Łódź lub
 - rozliczenia nakładów lub
 - dokonania zbycia lub nabycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości (operat może być wykonany dla kilku celów) lub
 - ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego lub
 - dla potrzeb ewidencyjnych.
3. wartość miesięcznego czynszu dzierżawnego lub/i opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości dla nieruchomości niezabudowanej lub zabudowanej.

Szacunkowa liczba operatów - 4. Oszacowana wielkość będzie stanowiła podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego lub ustalenia opłaty/odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

4. wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach niezabudowanych i zabudowanych Skarbu Państwa, w postaci:
 - a) służebności przesyłu,
 - b) służebności gruntowej,
 - c) służebności gruntowej o treści odpowiadającej służebności przesyłu;
 - d) innych ograniczonych praw rzeczowych, np. prawa użytkowania, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W przypadku służebności opisanych w punktach od a do c, przebiegających przez więcej niż jedną nieruchomość wieczystoksięgową Wykonawca winien przedłożyć jeden operat szacunkowy obejmujący wycenę całej służebności oraz w rozbiu na poszczególne księgi wieczyste. Szacunkowa liczba operatów - 4.

Zamawiający zastrzega możliwość:

- wymogu określenia w operacie szacunkowym wartości nieruchomości w rozbiu na wartość gruntu oraz wartość naniesień (wynagrodzenie Wykonawcy stanowi cena jednostkowa za wykonanie jednego operatu szacunkowego);
- zlecenia wyceny obejmującej kilka nieruchomości uregulowanych w odrębnych księgach wieczystych, które stanowić będą funkcjonalno-gospodarczą całość wskazaną przez Zamawiającego w jednym operacie szacunkowym, z ujęciem przez rzeczoznawcę wartości łącznej tak wskazanego terenu oraz rozliczeniem wartości każdej nieruchomości wieczystoksięgowej odrębnie lub/ oraz rozliczeniem wartości każdej działki odrębnie, w przypadku gdy nieruchomość składa się z kilku działek (wynagrodzenie Wykonawcy stanowić będzie cena jednostkowa za wykonanie jednego operatu szacunkowego);
- zlecenia wyceny nieruchomości dla więcej niż jednego celu w jednym operacie szacunkowym;
- zlecenia opinii o wartości nieruchomości przy uwzględnieniu innego stanu lub przeznaczenia nieruchomości wskazanego przez Zamawiającego (np. przy uwzględnieniu funkcji według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), w przypadku gdy Wykonawca wcześniej sporządził operat szacunkowy dla nieruchomości będącej przedmiotem opinii.

Nieruchomości zlokalizowane są na terenie Miasta Łodzi, bądź w pojedynczych przypadkach na terenie województwa łódzkiego (maksymalnie do 5 sztuk).

Termin wykonania zamówienia: od dnia podpisania umowy do dnia 30.11.2024 r.

Wyceny nieruchomości wykonywane będą na podstawie częściowych zleceń przekazywanych przez Zamawiającego sukcesywnie. Maksymalny termin realizacji zlecenia będzie wynosił 14 dni licząc od daty jego otrzymania przez Wykonawcę.

Zamawiający przewiduje zwiększenie zamówienia na podstawie prawa opcji maksymalnie o 40% wartości brutto umowy. Realizacja prawa opcji nastąpi w przypadku zaistnienia dodatkowych potrzeb Zamawiającego w zakresie przedmiotu umowy.