

Powiat Sztumski
Województwo Pomorskie

WARUNKI TECHNICZNE

- 1) Etap I - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów Skarbu Państwa w celu aktualizacji wysokości opłat za wieczyste użytkowanie
- 2) Etap II - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów i budynków Skarbu Państwa w celu aktualizacji wysokości opłat za trwały zarząd

Kod CPV:

71319000-7

I. DANE FORMALNO-ORGANIZACYJNE:

Zleceniodawca: Powiat Sztumski
realizujący swoje zadania poprzez Starostwo Powiatowe w Sztumie
ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum
tel. (0-55) 267-74-51 fax. (0-55) 267-74-42
www.powiatsztumski.pl

1. Wykonawca zobowiązany jest do dokładnego zapoznania się z niniejszymi Warunkami Technicznymi. Stanowią one bowiem podstawę opracowania oferty, a po udzieleniu zamówienia, realizacji przedmiotu umowy. Zmiana Warunków Technicznych w trakcie realizacji przedmiotu umowy będzie dopuszczalna jedynie w przypadku zmian w przepisach prawnych i technicznych, na tyle ważnych, że zmieniających istotę zamówienia.
2. W przypadkach wystąpienia, w trakcie realizacji prac, wątpliwości, co do sposobu ich przeprowadzenia lub wystąpienia sytuacji nieprzewidzianych w obowiązujących przepisach prawnych i w niniejszych Warunkach Technicznych Wykonawca pracy zobowiązany jest do szczegółowych uzgodnień z Zamawiającym.
3. Pracę należy wykonać zgodnie z niniejszymi warunkami technicznymi, uwzględniając zalecenia Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sztumie.

II. PODSTAWOWE NORMY PRAWNE I PRZEPISY TECHNICZNE:

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z roku 2004 Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 maja 1964 r. Nr. 16, poz. 93),
- 4) Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późn. zmianami),
- 5) Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 roku,(Dz. U. z 2019 poz. 725) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 196, poz 1628 z późn. zmianami),
- 6) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 207/2004 poz. 2109),
- 7) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. 228/2003 poz. 2265),
- 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. Nr 16 poz. 136 z 2005 r.),
- 9) Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 811 z 2018 r.)
- 10) Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z 19 października 1991 roku, (Dz. U. z 1991 r. nr 107, poz. 464)
- 11) Powszechne Krajowe Standardy Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 12) Normy zawodowe (PFSRM) w postaci Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, korelowanych z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVSC), a także z Europejskimi Standardami Wyceny (EVS).

Uwaga! Wszystkie wyszczególnione instrukcje i wytyczne techniczne mają swoje zastosowanie tylko w przypadkach, jeśli nie są sprzeczne obowiązującymi przepisami prawa.

III. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

1. Opracowaniem objęty jest obszar powiatu sztumskiego obejmujący gminy: Sztum, Dzierzgoń, Stary Targ, Mikołajki Pomorskie, Stary Dzierzgoń oraz miasta: Sztum i Dzierzgoń, którego ogólna powierzchnia wynosi 730,74 km².
- a) **Etap I** - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów Skarbu Państwa w celu aktualizacji wysokości opłat za wieczyste użytkowanie

L.p.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Numer nieruch.	Pow. [ha]	Ilość budynków
1	Stary Dzierzgoń	Adamowo [0001]	60/1	0,1041	0
2	Sztum - G	Barlevice [0001]	125/48	0,2493	2
3	Sztum - G	Barlevice [0001]	125/73	0,0263	0
4	Sztum - G	Biała Góra [0002]	5/1	0,1100	1
5	Sztum - G	Biała Góra [0002]	16	0,5200	1
6	Dzierzgoń - G	Bruck [0004]	138	0,0022	1
7	Dzierzgoń - G	Bruck [0004]	121/1	0,0900	1
8	Stary Targ	Bukowo [0001]	167	0,0020	0
9	Stary Targ	Bukowo [0001]	87/2	0,0400	0
10	Dzierzgoń - G	Jasna [0007]	75	0,0042	1
11	Stary Targ	Jurkowie [0004]	128	0,5300	0
12	Stary Targ	Kątki [0006]	118	0,0300	0
13	Sztum - G	Konieczwałd [0007]	276	0,7200	0
14	Stary Dzierzgoń	Kornele [0009]	44	0,2200	0
15	Stary Dzierzgoń	Kornele [0009]	80	0,2000	0
16	Mikołajki Pomorskie	Krastudy [0002]	29	0,0100	1
17	Stary Dzierzgoń	Lubachowo [0013]	236	0,0200	1
18	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	407/6	0,0915	1
19	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	407/5	0,0087	1
20	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	407/7	0,2530	0
21	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	466/4	0,9930	2
22	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	467/2	0,0140	0
23	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	496/2	0,0120	0
24	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	413	0,2435	0
25	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	414	0,0700	2
26	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	473/1	0,9973	0
27	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	473/3	0,1878	0
28	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	475	0,8512	0
29	Stary Dzierzgoń	Milikowo [0015]	199	0,0100	0
30	Stary Dzierzgoń	Myślice [0018]	325/4	1,6778	2
31	Dzierzgoń - G	Nowiec [0010]	24	0,9100	1
32	Dzierzgoń - G	Nowiec [0010]	313	0,9600	1

“Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”

33	Dzierzgoń - G	Nowiec [0010]	14/2	0,1600	1
34	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	825/10	0,0799	0
35	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	825/5	0,0688	1
36	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	825/1	0,3821	0
37	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	478/1	0,3910	2
38	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	825/8	0,0110	0
39	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	540/1	0,1982	0
40	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	540/2	0,0070	1
41	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	596/2	0,0084	0
42	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	488	0,0808	4
43	Sztum - M	Obręb 1 - Sztum [0001]	235/5	0,0100	0
44	Sztum - M	Obręb 1 - Sztum [0001]	235/3	0,0553	1
45	Sztum - M	Obręb 1 - Sztum [0001]	235/4	0,0557	1
46	Sztum - M	Obręb 1 - Sztum [0001]	235/7	0,0673	0
47	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	366/18	0,0005	0
48	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	366/19	0,0005	0
49	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	366/20	0,0006	0
50	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	366/21	0,0009	0
51	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	366/22	0,0255	1
52	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	367	0,2479	7
53	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/1	0,0094	1
54	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/59	0,0032	1
55	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/46	0,0033	1
56	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/130	0,0275	0
57	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/47	0,0033	1
58	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/207	0,0046	0
59	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/210	0,0022	0
60	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/222	0,0390	1
61	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/223	0,0340	0
62	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/56	0,0032	1
63	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/81	0,0049	1
64	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/52	0,0032	1
65	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/54	0,0049	1
66	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/65	0,0617	0
67	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	27	0,0063	1
68	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	326/10	0,0028	1
69	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	326/14	0,0029	1
70	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	464/14	0,0039	1
71	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	531	0,0145	1
72	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	545	0,0078	1

“Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”

73	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/57	0,0032	1
74	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/53	0,0032	1
75	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	102	0,0228	0
76	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	104	0,0223	0
77	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	105	0,0267	0
78	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	108	0,0006	0
79	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/49	0,0033	1
80	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/2	0,0077	1
81	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/129	0,2383	0
82	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/132	0,0590	0
83	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	650	2,4380	2
84	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	651	1,7775	1
85	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	507/2	0,1130	1
86	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	616	0,0075	1
87	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	229	0,0399	0
88	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	415/1	0,2607	0
89	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	495	0,1154	1
90	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/48	0,0033	1
91	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/208	0,0298	0
92	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/209	0,1128	1
93	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/82	0,0049	1
94	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/83	0,0048	1
95	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/84	0,0032	1
96	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/85	0,0051	1
97	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/61	0,0032	1
98	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/123	0,1282	0
99	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/158	0,2757	2
100	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/51	0,0032	1
101	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/3	0,0032	1
102	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/4	0,0012	0
103	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/50	0,0033	1
104	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/58	0,0032	1
105	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/147	0,4184	3
106	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/71	0,0655	0
107	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/89	0,1689	0
108	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/5	0,0594	2
109	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/55	0,0032	1
110	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/45	0,0033	1
111	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/62	0,0032	1
112	Sztum - M	Obręb 3 - Sztum [0003]	106	0,0415	0

“Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”

113	Sztum - M	Obręb 3 - Sztum [0003]	107/4	0,0064	1
114	Sztum - M	Obręb 3 - Sztum [0003]	93	0,0624	0
115	Sztum - M	Obręb 3 - Sztum [0003]	107/5	0,6393	6
116	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/4	0,0715	1
117	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/2	0,0454	1
118	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	30	0,0047	1
119	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/1	0,4076	0
120	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/3	0,4342	0
121	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/5	0,0676	1
122	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/7	0,0515	0
123	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/8	0,0884	0
124	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	28	0,2582	0
125	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	43/1	0,0965	2
126	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	43/3	0,3792	0
127	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	43/4	0,0828	0
128	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	77	0,1022	0
129	Dzierzgoń - G	Poliksy [0011]	13	0,0020	1
130	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	66	0,0100	1
131	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	326/1	1,7300	0
132	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	338/3	1,3900	0
133	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	339/3	0,6800	0
134	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	340/3	0,5000	0
135	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	341/3	0,0300	0
136	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	348	10,6800	2
137	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	352/1	2,1000	0
138	Stary Targ	Szropy [0010]	116	0,0100	0
139	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	371/12	0,2742	1
140	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	461	0,9703	7
141	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	462	2,1296	13
142	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	369	0,0582	0
143	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	371/1	0,1052	1
144	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	371/11	0,0290	0
145	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	441	0,0526	0
146	Sztum - G	Sztumskie Pole [0016]	304	0,0655	1
147	Stary Dzierzgoń	Tabory [0031]	178	0,0300	1
148	Stary Targ	Tropy [0012]	166	0,0100	0
149	Stary Targ	Tropy [0012]	231	0,6200	0
150	Stary Targ	Tropy [0012]	232	0,5500	1
151	Stary Targ	Tropy [0012]	233	1,8900	0
152	Sztum - G	Uśnice [0017]	113/4	0,0300	0

“Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”

153	Sztum - G	Uśnice [0017]	113/5	0,0600	0
154	Sztum - G	Uśnice [0017]	113/6	5,0900	19
155	Sztum - G	Uśnice [0017]	122/3	0,1500	0
156	Sztum - G	Uśnice [0017]	123/3	0,1600	0
157	Stary Targ	Waplewo [0014]	77/4	1,5800	5
158	Stary Targ	Waplewo [0014]	109/1	1,3600	6
159	Stary Targ	Waplewo [0014]	109/2	2,0300	1
160	Stary Targ	Waplewo [0014]	109/3	0,3900	0
161	Stary Targ	Waplewo [0014]	109/4	1,3400	0
162	Stary Targ	Waplewo [0014]	133/4	0,3700	0
163	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/8	1,8865	0
164	Stary Targ	Waplewo [0014]	77/37	0,0076	1
165	Stary Targ	Waplewo [0014]	77/38	3,9700	8
166	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/1	0,2092	0
167	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/10	0,4563	0
168	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/11	0,1130	0
169	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/12	1,0333	0
170	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/2	0,7926	0
171	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/4	0,1240	1
172	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/9	0,9545	0
173	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/3	1,0544	1
174	Stary Targ	Waplewo [0014]	138/7	0,5628	4
175	Stary Targ	Waplewo [0014]	132/3	0,4800	2
176	Sztum - G	Zajezerze [0018]	249/1	1,2345	2
177	Sztum - G	Zajezerze [0018]	249/2	1,0788	0
178	Sztum - M	Obręb 1 - Sztum [0001]	290	0,0552	1

- b) Etap II - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów i budynków Skarbu Państwa w celu aktualizacji wysokości opłat za trwały zarząd

L.p.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Numer nieruch.	Pow. [ha]	Ilość budynków	
1	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	40	0,5431	7	
2	Sztum - M	Obręb 4 - Sztum [0004]	75	0,2568	0	
3	Stary Targ	Łoza [0007]	148	0,36	0	
4	Stary Targ	Łoza [0007]	173/2	6,78	0	
5	Stary Targ	Łoza [0007]	173/3	3,68	0	
6	Stary Targ	Stary Targ [0009]	258/2	0,13	2	
7	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	404	0,2340	4	
8	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	405	0,0274	1	
9	Dzierzgoń - M	Obręb 1 - Dzierzgoń [0001]	557	0,0641	2	
10	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	534/1	0,0259	0	
11	Sztum - M	Obręb 2 - Sztum [0002]	536	0,1556	1	wycena z budynkami

IV. UWAGI OGÓLNE

Celem zamówienia jest

- 1) Etap I - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów Skarbu Państwa w celu aktualizacji wysokości opłat za wieczyste użytkowanie
- 2) Etap II - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów i budynków Skarbu Państwa w celu aktualizacji wysokości opłat za trwały zarząd

V. ZAKRES I SPOSÓB REALIZACJI PRAC:

Zamawiający przekaze Wykonawcy następujące materiały pomocnicze do przygotowania operatów szacunkowych:

- 1) Odpis z księgi wieczystej
- 2) Wypis z rejestru gruntów i budynków
- 3) Zaświadczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- 4) kopia mapy ewidencyjnej,
- 5) Kopia mapy zasadniczej
- 6) Rejestr cen i wartości nieruchomości

Sposób wykonania operatów szacunkowych.

1. Przedmiot umowy należy wykonać 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.
2. Operat musi być dostarczony do Zamawiającego w 2 egzemplarzach dla każdej działki z określeniem celu wyceny,
3. Wykonawca realizujący zamówienie winien posiadać uprawnienia w zakresie wyceny nieruchomości
4. W przypadku zmian w stanie prawnym nieruchomości tj. w księgach wiecznych (m.in. podziału wieczystoksięgowego nieruchomości lub założenia nowych ksiąg wieczystych), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym tj. w bazie danych ewidencji gruntów i budynków w trakcie trwania umowy – Wykonawca jest zobligowany do uwzględniania powstałych zmian.
5. **Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:**
 - a) Składania na żądanie Zamawiającego pisemnych wyjaśnień w zakresie wniesionych zastrzeżeń do sporządzonych wycen nieruchomości, w terminie 7 dni od daty odbioru pisemnego zawiadomienia.
 - b) Występowania przed Organami Odwoławczymi, sądami powszechnymi oraz do uczestniczenia w naradach, rozprawach administracyjnych z udziałem stron toczących się postępowań w sprawach, w których Wykonawca wykonał operat szacunkowy.
 - c) Potwierdzania na żądanie Zamawiającego aktualności operatu szacunkowego zgodnie z postanowieniami art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w ramach wynagrodzenia należnego za wykonanie operatu szacunkowego, zgodnie z ofertą Wykonawcy.
 - d) W przypadku, gdy w toku postępowania odwoławczego, w trybach skargowych lub innych postępowaniach zostaną stwierdzone uchybienia i nieprawidłowości w sporządzonych operatach szacunkowych, po upływie terminu, o którym mowa w art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.)

“Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”

zobowiązuje się Wykonawcę do sporządzenia nowej wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wskazanych uwag.

- e) Wykonawca oświadczy, iż w przypadku, gdy Zamawiający wystąpi na podstawie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych i uzyska negatywną opinię, wówczas koszty sporządzenia ww. opinii ponosił będzie Wykonawca.
- f) Obowiązek pozyskania wszelkich dodatkowych niezbędnych danych i materiałów koniecznych do wykonania zamówienia obciąża Wykonawcę.

VI. SKŁAD OPERATU TECHNICZNEGO

1. Wykonawca przekaze dwa egzemplarze operatów szacunkowych do siedziby Zamawiającego dla każdej działki osobno (177 działek – aktualizacja wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, 11 działek – aktualizacja wysokości opłat za trwały zarząd)
2. **Operat szacunkowy powinien zawierać w szczególności:**
 - a) stronę tytułową;
 - b) wyciąg z operatu szacunkowego;
 - c) określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny;
 - d) określenie celu wyceny;
 - e) określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości;
 - f) określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
 - g) opis stanu przedmiotu wyceny;
 - h) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
 - i) analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęte analizą;
 - j) przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania oraz wskazanie rodzaju określanej wartości;
 - k) **przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.**
 - l) określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń; **informacji o wartości nieruchomości w rozbiciu na wartość gruntu i budynku.**
 - m) wynik końcowy wraz z uzasadnieniem;
 - n) klauzule;
 - o) podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej;
 - p) ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione.
6. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.
7. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
8. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu. Integralną częścią operatów szacunkowych jest protokół z przeprowadzonych oględzin nieruchomości podlegających wycenie wraz z dokumentacją fotograficzną z dnia oględzin.
9. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.
10. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.
11. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca

“Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”

oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1.

VII. PRZEKAZANIE DOKUMENTÓW DO KONTROLI

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru prac a Zamawiający dokona odbioru w terminie uzgodnionym przez strony najpóźniej w ciągu 14 dni od wskazanej daty gotowości do odbioru.
2. Wykonawca uzna całość prac za prawidłowo wykonane po pozytywnym odbiorze prac.
3. W wypadku stwierdzenia błędów Zamawiający przekaze Wykonawcy materiały wraz z protokołem kontroli do poprawy.

Warunki techniczne przygotowała:

Krystyna Szczepanek – Geodeta Powiatowy

Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Tel 55 267 74 89

FAX 55 267 74 87

e-mail geodeta@powiatsztumski.pl

e-mail geodezja@powiatsztumski.pl