

ZAMAWIAJĄCY	Gmina Wrocław pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław
PRZEDSTAWICIEL ZAMAWIAJĄCEGO	Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu ul. Długa 49, 53-633 Wrocław
NAZWA ZADANIA	Wykonanie usług rzeczoznawcy majątkowego tj. inwentaryzacji nieruchomości po wydanej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRID) na potrzeby ustalenia wysokości należnych odszkodowań oraz wycen gruntów na potrzeby uwzględnienia ich wartości w wyliczeniu jednorazowych opłat (należności) za wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej.
TEMAT OPRACOWANIA	Opis przedmiotu zamówienia
LOKALIZACJA ZADANIA	Miasto Wrocław
KOD CPV	Usługi projektowe: 71 319000-7 Usługi biegłych

Wykonanie usług rzeczoznawcy majątkowego tj. inwentaryzacji nieruchomości po wydanej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRID) na potrzeby ustalenia wysokości należnych odszkodowań oraz wycen gruntów na potrzeby uwzględnienia ich wartości w wyliczeniu jednorazowych opłat (należności) za wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej.

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług rzeczoznawcy majątkowego dotyczących:

- a) inwentaryzacji składników majątkowych znajdujących się na działkach geodezyjnych, wydzielonych i przejętych pod przyszły pas drogowy na podstawie decyzji ZRID, w tym, na terenach rodzinnych ogrodów działkowych (ROD) w rozbiciu na poszczególne działki (ogrodowe) oraz część do wspólnego korzystania przez działkowców i służącą do zapewnienia funkcjonowania ROD-u,

na potrzeby ustalenia wysokości należnych odszkodowań, w ramach osobnego postępowania administracyjnego,

- b) wyceny planowanych do wyłączenia z produkcji rolniczej lub leśnej gruntów w celu uwzględnienia wartości tych gruntów w wyliczeniu jednorazowych opłat (należności).

Powyższe zamówienie związane jest z pracami przygotowawczymi w ramach zadań inwestycyjnych Gminy Wrocław – Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

2. ZAKRES ZAMÓWIENIA

Zakres zamówienia obejmować będzie wykonanie:

- a) inwentaryzacji składników majątkowych (np. nasadzeń, ogrodzeń, urządzeń i obiektów budowlanych) znajdujących się na działkach geodezyjnych, wydzielanych i przejmowanych pod przyszły pas drogowy na podstawie decyzji ZRID, w tym, na terenach ROD w rozbiciu na poszczególne działki (ogrodowe) oraz część do wspólnego korzystania przez działkowców i służącą do zapewnienia funkcjonowania ROD-u.

Tabela z obecnie znanymi, planowanymi nieruchomościami do zinwentaryzowania (o powierzchni 31135 m²) w załączeniu (Zał. nr 1).

Wykonana inwentaryzacja będzie przedmiotem późniejszej wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie organu prowadzącego postępowanie odszkodowawcze.

Łączna powierzchnia nieruchomości na obecnie przygotowywanych inwestycjach, planowana do zinwentaryzowania na terenie miasta Wrocławia to **55000 m²** (5,5000 ha), w tym 31135 m² obecnie znanych nieruchomości, wskazanych w ww. tabeli, pozostałe nieruchomości zostaną wskazane w terminie późniejszym,

- b) wyceny planowanych do wyłączenia z produkcji rolniczej lub leśnej gruntów w celu uwzględnienia wartości tych gruntów w wyliczeniu jednorazowych opłat (należności).

Tabela z obecnie znanymi, planowanymi działkami do wyceny (14 działek) w załączeniu (Zał. nr 2).

Do wyceny planowanych jest **20 działek** na terenie miasta Wrocławia, w tym 14 obecnie znanych działek, wskazanych w ww. tabeli, pozostałe działki zostaną wskazane w terminie późniejszym.

3. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

- 3.1 Zamówienie należy zrealizować w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy lub do wyczerpania środków finansowych.
W przypadku nie wyczerpania środków finansowych w powyższym terminie Przedstawiciel Zamawiającego sporządzi aneks terminowy.
- 3.2 Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy na podstawie pisemnych zleceń wystawianych przez Przedstawiciela Zamawiającego w tym wykonanie:

Wykonanie usług rzeczoznawcy majątkowego tj. inwentaryzacji nieruchomości po wydanej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRID) na potrzeby ustalenia wysokości należnych odszkodowań oraz wycen gruntów na potrzeby uwzględnienia ich wartości w wyliczeniu jednorazowych opłat (należności) za wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej.

- a) inwentaryzacji o której mowa w pkt. 1 a) w terminie do 30 dni kalendarzowych,
- b) wyceny o której mowa w pkt. 1 b) w terminie do 20 dni kalendarzowych.

4. WYTYCZNE DLA WYKONAWCY:

4.1. Wymagania w stosunku do dokumentacji

- 4.1.1 Dokumentację z inwentaryzacji nieruchomości oraz operaty szacunkowe należy wykonać w tradycyjnej wersji papierowej w ilości dwóch egzemplarzy oraz na nośniku elektronicznym w pliku w formacie PDF, w wyjątkowych sytuacjach dopuszczony jest format ZIP.
- 4.1.2 Wykonawca winien wyrazić zgodę na udostępnienie przez Przedstawiciela Zamawiającego po 1 egz. sporządzonej dokumentacji z inwentaryzacji nieruchomości oraz operatów szacunkowych organom prowadzącym stosowne postępowania administracyjne.
- 4.1.3 Wykonawca przekaże Przedstawicielowi Zamawiającego wykonaną i podpisaną przez rzeczoznawcę majątkowego dokumentację z inwentaryzacji nieruchomości oraz operaty szacunkowe wraz protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dwóch egzemplarzach.
- 4.1.4 W sprawach dotyczących sporządzonej dokumentacji z inwentaryzacji nieruchomości oraz operatów szacunkowych, Wykonawca zobowiązany będzie na wezwanie Przedstawiciela Zamawiającego do składania pisemnych wyjaśnień, uczestnictwa w spotkaniach organizowanych przez Przedstawiciela Zamawiającego.

4.2. Wymagania w stosunku do realizacji zadania

- 4.2.1 W przypadku terenów wydzielonych pod przyszły pas drogowy na podstawie decyzji ZRID, inwentaryzacja winna być wykonana wg. stanu na dzień wydania decyzji ZRID. O dacie wydania ww. decyzji Wykonawca zostanie powiadomiony telefonicznie i emailiem.
- 4.2.2 W przypadku inwentaryzacji obiektów budowlanych przeznaczonych w części pod pas drogowy np. budynki, altany działkowe i obiekty gospodarcze należy wskazać procent tej części.
- 4.2.3 Wykonawca zobowiązany będzie do kontaktu z właścicielami lub władającymi nieruchomościami w celu inwentaryzacji składników majątkowych stanowiących ich własność.
- 4.2.4 Wykonawca zobowiązany będzie do dokonania oględzin każdej inwentaryzowanej nieruchomości potwierdzonych dokumentacją fotograficzną i pisemną w formie protokołu podpisanego przez właściciela lub władającego. W razie odmowy podpisania protokołu należy odnotować ten fakt. Protokół powinien zawierać szczegółowy opis składników majątkowych w tym nasadzeń, urządzeń oraz obiektów budowlanych.

5. Pozostałe informacje:

- jednostkowe ceny wykonywanej usługi po roku obowiązywania umowy będą waloryzowane o wartość wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) podawanego przez Główny Urząd Statystyczny za miniony rok,
- poszczególne zlecenia na realizację przedmiotu zamówienia będą zawierać lokalizację i numery działek geodezyjnych podlegających inwentaryzacji lub wycenie,
- wykonawca pozyskuje pozostałe niezbędne materiały do wykonania zamówienia na własny koszt,
- przedmiot zamówienia rozliczany będzie w oparciu o ceny jednostkowe podane w ofercie, po podpisaniu przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru operatów bez uwag.

Wykonanie usług rzeczoznawcy majątkowego tj. inwentaryzacji nieruchomości po wydanej decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (ZRID) na potrzeby ustalenia wysokości należnych odszkodowań oraz wycen gruntów na potrzeby uwzględnienia ich wartości w wyliczeniu jednorazowych opłat (należności) za wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej.

- w wynagrodzeniu ustalonym w oparciu o cenę mieszczą się wszystkie koszty wykonania przedmiotu zamówienia, w tym między innymi: koszty uzgodnień, opinii, transportu, pracy w godzinach nadliczbowych i w dni wolne od pracy oraz koszty ubezpieczeń,
- Przedstawiciel Zamawiającego zastrzega sobie prawo do odstąpienia od zawartej umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia lub ograniczenie przedmiotu zamówienia, w przypadku gdy Przedstawiciel Zamawiającego zrezygnuje z realizacji inwestycji lub wydane zostaną odmowne decyzje administracyjne np.: ZRID, lokalizacyjne, pozwolenia na budowę.

6. Przepisy prawne

Zamówienie powinno być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszelkimi aktami prawnymi właściwymi w przedmiocie zamówienia, a w szczególności sporządzone zgodnie ze standardami zawodowymi określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U.2021 poz. 555), zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.), z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 721), ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017.1161 z późn. zm.).

7. ZAŁĄCZNIKI:

- 7.1 Tabela z obecnie znanymi, planowanymi nieruchomościami do zinwentaryzowania (Zał. nr 1).
- 7.2 Tabela z obecnie znanymi, planowanymi działkami do wyceny (Zał. nr 2).

Opracował: Bartosz Tarasiewicz tel. (071) 376-07-75

Tabela z obecnie znanymi, planowanymi nieruchomościami do zinwentaryzowania.

- 1 Przebudowa ul. Awicenny na odc. od powstającej zabudowy na działce nr 1/12, AM-21, obręb Oporów do Poczty Polskiej, w zakresie budowy chodnika i ścieżki rowerowej wraz z oświetleniem

UWAGA: złożony wniosek o ZRID

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	3/2	2	Oporów	1342
2	1/4	21	Oporów	670
			RAZEM	2012

- 2 Budowa drogi publicznej kategorii gminnej oznaczonej symbolem 1KDL w rejonie ul. Reymonta

UWAGA: złożony wniosek o ZRID

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	5/7	6	Kleczków	1980
2	7/1	6	Kleczków	848
3	7/8	6	Kleczków	413
4	21	6	Kleczków	1864
5	22/3	6	Kleczków	57
6	22/5	6	Kleczków	793
7	22/6	6	Kleczków	350
8	23/1	6	Kleczków	200
9	23/2	6	Kleczków	57
			RAZEM	6562

- 3 Rozbudowa ul. Balzaka w zakresie poszerzenia jezdni, budowy chodnika i oświetlenia

UWAGA: złożony wniosek o ZRID

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	5/2	13	Oporów	210
2	5/3	13	Oporów	50
3	5/4	13	Oporów	15
			RAZEM	275

UWAGA: złożony wniosek o ZRID

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	7/3 (cała)	5	Popowice	141
2	3/27	5	Popowice	1 759
3	3/6	5	Popowice	164
4	3/7	5	Popowice	474
5	3/3	5	Popowice	1 077
6	3/4	5	Popowice	603
7	3/32	5	Popowice	2 201
8	3/5	5	Popowice	150
9	2	5	Popowice	1 749
10	13/1 (cała)	8	Popowice	275
11	16 (cała)	8	Popowice	380
12	17/19	8	Popowice	41
13	18/1 (cała)	8	Popowice	390
14	19/1	8	Popowice	1 097
15	34/4 (cała)	8	Popowice	7
16	34/8 (cała)	8	Popowice	26
17	34/10 (cała)	8	Popowice	42
18	1/10 (cała)	9	Popowice	725
19	2/2 (cała)	9	Popowice	76
20	2/3 (cała)	9	Popowice	231
21	9 (cała)	9	Popowice	394
			RAZEM	12 002

5 Przebudowa układu drogowego drogi oznaczonej jako 2KD-L w rejonie ul. Pułaskiego we Wrocławiu w zakresie budowy drogi publicznej kategorii gminnej wraz z niezbędną architekturą techniczną

UWAGA: złożony wniosek o ZRID.

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	4/102	42	Południe	364
2	4/114	42	Południe	3
3	4/17 (cała)	42	Południe	5763
RAZEM				6130

6 Rozbudowa ul. Żwirki i Wigury w zakresie budowy ciągu pieszo-rowerowego we Wrocławiu

Uwaga : wydana decyzja ZRID.

lp	dz. nr	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	1/206	15	Strachowice	1009
RAZEM				1009

7 Łącznik Cynamonowa - Pełczyńska

UWAGA: trwa aktualizacja wniosku o ZRID.

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	14	4	Lipa Piotrowska	1 050
RAZEM				1 050

8

Rozbudowa ul. Białkowskiej od ul. Wilkszyńskiej do dz. nr 7 AM-16 obr. Marszowice

UWAGA: a) trwają prace projektowe,
b) powierzchnia z proj. podziału

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	4/9	16	Marszowice	2
2	4/13	16	Marszowice	40
3	5	16	Marszowice	37
4	6	16	Marszowice	134
5	10	16	Marszowice	673
6	11/3	16	Marszowice	264
7	11/4	16	Marszowice	183
8	27/8	16	Marszowice	26
9	27/5	16	Marszowice	176
10	26/1	16	Marszowice	210
RAZEM				1745

9

Rozbudowa i przebudowa ul. Asfaltowej we Wrocławiu na odcinku od ul. Pawiej do granicy działki nr 1/94, AM-8, obręb Wojszyce

UWAGA: a) trwają prace projektowe,
b) powierzchnia z proj. podziału

lp	dz. nr (przed podziałem)	AM	obręb	powierzchnia do inwentaryzacji (m2)
1	58	6	Wojszyce	350
RAZEM				350

Razem [m2]:

31135

Tabela z obecnie znanymi, planowanymi działkami do wyceny.

1

Budowa ciągu pieszo-rowerowego wraz z odwodnieniem i oświetleniem na odcinku ul. Ślężna – ul. Borowska we Wrocławiu - etap 3 (dotyczy odcinka Ślężna - Spiska - przy ROD Oaza i ROD Obrońca)

Uwaga: wyłączenie gruntów z produkcji rolnej

lp	dz. nr	AM	obręb	powierzchnia (m2)	użytek/klasa
1	12/17	12	Gaj	111	RIIIa
2	12/45	12	Gaj	380	RIIIa
3	13/1	12	Gaj	19	W
4	14/1	12	Gaj	72	RII
5	14/2	12	Gaj	108	RII
6	14/3	12	Gaj	105	RII
7	14/5	12	Gaj	301	RII
8	14/6	12	Gaj	1744	RII
9	25/1	13	Gaj	111	RIIIa
10	25/2	13	Gaj	72	RIIIa
11	25/4	13	Gaj	1725	RIIIa
RAZEM				4748	

2

Budowa drogi rowerowej we Wrocławiu na odcinku od ul. Spiskiej do ul. Borowskiej - etap 2 (dotyczy: oświetlenia-pod etap A i ciąg pieszy, MKT, nasadzenia-pod etap B)

Uwaga: wyłączenie gruntów z produkcji rolnej

lp	dz. nr	AM	obręb	powierzchnia (m2)	użytek/klasa
1	17/2	13	Gaj	37	RIIIa
2	17/3	13	Gaj	36	RIIIa
3	29/1	13	Gaj	698	RIIIa
RAZEM				771	

razem: 14 działek