

Warunki Techniczne

I. sukcesywne wykonywanie operatów szacunkowych :

- 1) ZADANIE 1 : dla potrzeb ustalenia szacunkowej wartości prawa własności lokali w budynkach zlokalizowanych na terenie m.st. Warszawy, stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy
- 2) ZADANIE 2 : dla potrzeb aktualizacji lub ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, bądź przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych (lub ich części) , stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy

oraz potwierdzanie ich aktualności po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia

II. **Podstawa formalno-prawna :**

UMOWA Nr ZM.NZP..... z dnia r.

III. **Obszar i zakres opracowania:**

nieruchomości gruntowe położone na terenie m.st. Warszawy:

łącna ilość nieruchomości dla ZADANIA 1 – do 128 sztuk

łącna ilość nieruchomości dla ZADANIA 2 – do 205 sztuk

Kolejność realizacji operatów zostanie uzgodniona z Wykonawcą.

Zamawiający zastrzega sobie prawo zamiany nieruchomości, w przypadku wystąpienia zmian w stanie prawnym uzasadniających odstąpienie od sporządzenia wyceny danej nieruchomości.

IV. **Przepisy prawne:**

Przepisy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz.555)
3. Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 r. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360),
4. ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1048),
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (tj. Dz. U. z 2022 r., poz.172),
6. ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2021 r., poz.1990)

Inne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
2. inne przepisy obowiązujące w tym zakresie.

V. **Przedmiot i cel opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest :

1. ZADANIE 1 : wykonanie operatów szacunkowych określających wartość prawa własności nieruchomości lokalowych stanowiących własność Skarbu Państwa wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie do gruntu, dla celów związanych z ich sprzedażą przez ZMSP najemcom.

Celem wyceny jest określenie szacunkowej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, do sprzedaży na rzecz aktualnego najemcy.

2. ZADANIE 2 : wykonanie operatów szacunkowych określających wartość prawa własności nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego według stanu i cen na dzień dokonania przez Prezydenta m.st. Warszawy aktualizacji / ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego / daty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
Celem wyceny jest aktualizacja / ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu / ustalenie opłaty za przekształcenie .

VI. Dokumentacja:

1. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy posiadanych danych dotyczących wycenianych nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Zarządu Mienia Skarbu Państwa.
2. Wykonawca zobowiązuje się do skompletowania we własnym zakresie dokumentacji niezbędnej do wykonania umowy.
3. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentacji niezbędnej do sporządzenia wyceny.

VII. Operat szacunkowy:

1. Przedmiotem operatu jest nieruchomość w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.
2. Wykonawca będzie dostarczać Zamawiającemu 1 egzemplarz operatu szacunkowego w formie drukowanej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej (PDF) na nośniku – płyta CD
3. Operaty szacunkowe powinny zawierać:
 - a) szczegółowy opis stanu prawnego nieruchomości wycenianej, w tym informacje wymagane przepisami art. 154 ust. 2 ugn,
 - b) informację o celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste potwierdzona stosownym dokumentem (dot.: ZADANA 2),
 - c) zestawienie transakcji nieruchomości przyjętych do porównań, z podaniem numeru działki, powierzchni i obrębu,
 - d) zdjęcia wycenianej nieruchomości,
 - e) szkic z mapy zasadniczej z zaznaczonymi granicami nieruchomości wycenianej,
 - f) protokół z wizji lokalnej wycenianej nieruchomości,
 - g) notatka z informacji z ewidencji gruntów dotycząca wycenianej nieruchomości gruntowej,
 - h) informację z badania księgi wieczystej prowadzonej dla wycenianej nieruchomości w szczególności z działu III,
 - i) inne treści wymagane Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Wyd. PFSRM – Standard KSWP 3

VIII. Uwagi końcowe

Sytuacje wymagające wyjaśnień w trakcie realizacji należy uzgodnić z Zamawiającym w formie pisemnej.

Warunki techniczne zostały opracowane przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa - Wydział Naliczania Opłat i Wydział Dzierżaw i Najmu.