

Opis przedmiotu zamówienia.

„Sporządzenie opinii o wartości nieruchomości - ustalenie wartości bezumownego korzystania z nieruchomości czasowo zajętych na potrzeby budowy i eksploatacji awaryjnego zrzutu i transportu ścieków do oczyszczalni „Czajka” w Warszawie”.

I. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest ustalenie wartości bezumownego korzystania z nieruchomości (wraz z badaniem ich stanu prawnego) czasowo zajętych na potrzeby budowy eksploatacji awaryjnego zrzutu i transportu ścieków do oczyszczalni „Czajka” w Warszawie. Zajęcie nieruchomości było niezbędne dla realizacji zadania pn.: „Budowa tymczasowego mostu pontonowego i alternatywnego rurociągu przeprowadzającego ścieki z lewobrzeżnej Warszawy do oczyszczalni ścieków „Czajka”, w rejonie ul. Farysa w Warszawie”.

W związku z awarią kolektorów przesyłowych ścieków z lewobrzeżnej Warszawy do oczyszczalni „Czajka”, w dniu 29.08.2019 r., po spotkaniu sztabu kryzysowego, Prezes Rady Ministrów, Pan Mateusz Morawiecki zdecydował o wyborze rozwiązania polegającego na budowie mostu pontonowego, na którym zostanie zainstalowany tymczasowy rurociąg, którym pompy będą tłoczyć ścieki z północnych i centralnych dzielnic lewobrzeżnej części miasta (Bielany, Bemowo, Żoliborz, Śródmieście, Wola, Ochota, Włochy i północna część Mokotowa) bezpośrednio do „Czajki”. Za realizację zadania odpowiadać ma Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Celem nadrzędnym w obecnej sytuacji kryzysowej wynikającej z ww. awarii kolektorów ściekowych w Warszawie jest wdrożenie rozwiązania o charakterze tymczasowym, a jednocześnie ograniczającym oddziaływanie na środowisko wodne, jakim jest zrzut do wody rzeki Wisły nieoczyszczonych ścieków komunalnych w ilości ok. 260 000 m³/dobę. Potencjalny skład ścieków stanowi zagrożenie dla zdrowia ludzkiego (ujęcia wody poniżej Warszawy) oraz ekosystemów wzdłuż Wisły i samej rzeki. Przedłużający się zrzut nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do Wisły spowoduje nie tylko pogorszenie się stanu jej wód, co wykażą wyniki klasyfikacji stanu jednolitych części wód, opracowane przez Inspekcję Ochrony Środowiska, ale również zagrożą siedliskom i gatunkom chronionym na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Czasowe pogorszenie się stanu jednolitych części wód, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (art. 65) oraz Ramowej Dyrektywy Wodnej jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest następstwem zjawisk nadzwyczajnych i niemożliwych do przewidzenia, w tym awarii, których nie można było w sposób racjonalny przewidzieć. Powyższe odstępstwo uwarunkowane jest szeregiem obostrzeń, zgodnie z którymi wymagane jest podjęcie działań mających na celu zapobieżenie dalszemu pogarszaniu się stanu jednolitych części wód. Budowa tymczasowego systemu przesyłu ścieków do oczyszczalni „Czajka”, położonego na moście pontonowym jest być rozwiązaniem, które spełnia powyższe wymagania, a jednocześnie może być wdrożone w obiektywnie krótkim czasie.

Podczas realizacji ww. przedsięwzięcia czasowo zostały zajęte następujące nieruchomości.

Tabela nr 1 Wykaz nieruchomości zajętych czasowo na potrzeby budowy i eksploatacji awaryjnego zrzutu i transportu ścieków do oczyszczalni „Czajka” w Warszawie.

Lp.	ID	Powierzchnia całkowita nieruchomości [m ²]	Powierzchnia czasowo zajęta [m ²]	Udział
1	146503_8.0631.7/1	743	189	25,38401
2	146503_8.0631.12/2	4736	4563	96,34738
3	146503_8.0631.11	3970	2195	55,29563
4	146503_8.0631.14	1863	1390	74,60115
5	146503_8.0631.12/1	292	49	16,74739
6	146503_8.0631.26	4573	200	4,374686
7	146503_8.0631.24	1893	284	14,99914
8	146503_8.0631.20	697	13	1,934395
9	146503_8.0631.19	446	85	19,05856

10	146503_8.0631.6/2	1905	1237	64,92332
11	146503_8.0631.5	2700	2225	82,40097
12	146503_8.0631.17	469	232	49,43454
13	146503_8.0631.18	464	163	35,22035
14	146503_8.0631.21	3548	1364	38,4554
15	146503_8.0631.10/2	2016	1614	80,03917
16	146503_8.0631.7/2	284	284	99,82401
17	146503_8.0631.10/1	1587	395	24,87532
18	146503_8.0631.13	647	565	87,3411
19	146503_8.0631.2/2	625	599	95,87458
20	146503_8.0631.16	953	617	64,70001
21	146503_8.0631.4/2	57	46	80,95531
22	146503_8.0631.15	2783	2671	95,97442
23	146503_8.0631.6/1	344	81	23,61452
24	146503_8.0631.22	1613	951	58,95432
	Suma	39208	22011	

II. Dane ogólne

1. Lokalizacja

Infrastruktura służąca do awaryjnego zrzuću i transportu ścieków zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie mostu im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie (mostu północnego). Działki podlegające wycenie znajdują się na prawym brzegu rzeki Wisły, i jest ograniczona od strony rzeki Wisły - wałem przeciwpowodziowym, od północy – ul Świderską.

2. Opis stanu istniejącego

Działki zajęte pod budowę i eksploatację rurociągu stanowiły nieużytki porośnięte roślinnością naturalną mieszaną, typową. Na działkach nie było drzew. Podczas wykonywania robót przygotowawczych oraz budowy rurociągu, po działkach poruszał się sprzęt ciężki – koparki, samochody itp. W skutek prowadzenia ww. działań zniszczeniu uległa powierzchniowa warstwa działek – darnina. Ze względu na zmienne warunki atmosferyczne, na działkach powstały koleiny.

Obecnie na części działek znajduje się rurociąg, który zostanie usunięty do ok 5 marca 2020 r.

Zamawiający zamierza naprawić wyrządzone szkody poprzez wyrównanie (niwelację) terenu, nawiezenie humusu na działki oraz obsianiem zajętych powierzchni mieszanką traw. Dodatkowo planowane jest odtworzenie punktów granicznych nieruchomości. Prace ziemne zostaną zakończone do ok 30 marca 2020 r. , natomiast prace geodezyjne do ok 10 kwietnia 2020 r.,

III. Zakres zamówienia

1. Zakres prac obejmuje w szczególności:

- a) badanie stanu prawnego nieruchomości wskazanych w pkt I niniejszego opisu, wraz z ewentualną aktualizacją danych,
- b) uzyskanie wypisów z ewidencji gruntów dla każdej wycenianej działki,
- c) przedłożenie wydruku elektronicznej Księgi wieczystej dla każdej z działek. W przypadku braku KW – wskazanie i przedłożenie dokumentu potwierdzającego własność,
- d) ustalenie wartości za każdy dzień bezumownego, czasowego korzystania z części nieruchomości, zgodnie z pkt I niniejszego opisu – tabela nr 1, z uwzględnieniem że:
 - wycena winna uwzględniać ilość dni, podczas których nieruchomość była faktycznie zajmowana wraz z wartością (ceną) za 1 m² zajmowanej powierzchni.
 - czas (ilość dni), przez który poszczególne nieruchomości były/są zajmowane zostanie podana Wykonawcy zamówienia.

Uwaga: Zamawiający zastrzega sobie prawo zwiększenia/zmniejszenia ilości działek przewidzianych do wyceny.

2. Operat szacunkowy:

- a) winien być sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy w szczególności Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przyjmowane standardy i normy,
- b) powinien być sporządzony dla każdej nieruchomości odrębnie. W przypadku posiadania przez właściciela więcej niż jednej nieruchomości, dopuszcza się sporządzenie jednego operatu szacunkowego uwzględniającego odrębne wyliczenia wartości dla każdej z nieruchomości,
- c) winien zawierać dokumentację fotograficzną przedstawiającą stan nieruchomości w okresie sporządzania wyceny, przed dokonaniem rekultywacji terenu przez Zamawiającego – min. 4 zdjęcia. Podczas sporządzania dokumentacji fotograficznej należy uwzględnić fakt, że na części działek będą prowadzone jeszcze roboty związane z usunięciem pozostałego rurociągu. Dokumentacja winna przedstawiać faktyczny stan bezumownie zajętych działek, z uwzględnieniem powstałych w skutek prowadzenia robót uszkodzeń.

3. W ofercie Wykonawca powinien przewidzieć wszystkie koszty/opłaty niezbędne do poniesienia w celu prawidłowej realizacji zamówienia, w tym cenę za przeniesienie na rzecz Zamawiającego wszelkich autorskich praw majątkowych .

4. Zamawiający dopuszcza rozliczenia częściowe – za wykonanie kompletnych operatów szacunkowych dla nieruchomości objętych zamówieniem i stanowiących własność tych samych właścicieli.

Przykład: jeżeli osoba jest właścicielem 2 lub więcej nieruchomości – rozliczenie może nastąpić po wykonaniu operatów szacunkowych dla 2 lub więcej nieruchomości. Jeżeli osoba jest właścicielem 1 nieruchomości – rozliczenie może nastąpić po wykonaniu operatów szacunkowych dla 1 nieruchomości.

5. Zamówienie należy wykonać zgodnie z:

- opisem przedmiotu zamówienia
- Umową

6. W celu prawidłowej realizacji zamówienia Zamawiający udostępnia:

- Projekt powykonawczy,
- Projekt rozbiórki

Ww. dokumenty mają charakter poglądowy.

IV. Warunek udziału w postępowaniu:

a) Wykonawca wraz z ofertą złoży oświadczenie dotyczące spełniania warunku udziału w postępowaniu wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego. Warunek udziału w postępowaniu: Wykonawca powinien dysponować co najmniej 1 osobą spełniającą łącznie następujące wymagania:

- Legitymującą się uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania nieruchomości,
- wpisaną do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych,
- posiadającą aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,

Wykonawca dołączy do oferty kserokopie dokumentów potwierdzających spełnienie w/w warunków.

b) Wykonawca wraz z ofertą złoży oświadczenie dotyczące przesłanek wykluczenia z postępowania wg wzoru stanowiącego załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego.

V. Wymagane ubezpieczenia Wykonawcy - ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej obejmujące cały cykl realizacyjny tj.: od daty rozpoczęcia robót do zakończenia i podpisania protokołu końcowego odbioru.

VI. Terminy realizacji przedmiotu zamówienia - zamówienie należy wykonać w terminie od dnia podpisania umowy do dnia 15 kwietnia 2020 r.