

## Zakres prac - Opis przedmiotu zamówienia

### Nazwa zadania

***"Określenie wysokości rynkowego czynszu dzierżawnego gruntu przeznaczonego na wykonanie urządzeń wodnych oraz usługę wodną polegającą na korzystaniu z wód na rzece Odrze w km 260+700 do celów produkcji energii w MEW Jaz Rędzin"***

### Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość nieruchomości przeznaczonej na wykonanie inwestycji MEW Jaz Rędzin oraz rynkowy roczny czynsz dzierżawny gruntu położonego w miejscowości Wrocław w km 260+700 rzeki Odry. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na wykonanie urządzeń wodnych oraz korzystanie z wód do celów energetyki wodnej dla potrzeb MEW Jaz Rędzin. Przedmiot dzierżawy wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta WR1K/00247379/0 i położony jest w granicach działek ewidencyjnych nr 1/3, 1/7, 1/8, AM-2, obręb Rędzin, miasto Wrocław.

Powierzchnia przewidziana do dzierżawy, objęta planowaną inwestycją, wynosi 6 651 m<sup>2</sup>, składają się na nią:

- 1) plac manewrowy wraz z drogą dojazdową – 430 m<sup>2</sup>;
- 2) kanał dopływowy – 2 276 m<sup>2</sup>,
- 3) blok elektrowni – 550 m<sup>2</sup>,
- 4) kanał odpływowy – 3 395 m<sup>2</sup>.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 27 września 2019 r. (znak: DOK.DOK3.9700.95.2018.AW) uzyskało pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego – małej elektrowni wodnej zlokalizowanej na dz. nr 1/8, obręb Rędzin, składającej się z:

- 1) bloku elektrowni o mocy 2,5 MW, o monolitycznej konstrukcji betonowej, w postaci „bunkra” żelbetowego, którego strop nie będzie wystawał ponad powierzchnię terenu.
- 2) kanału dopływowego zlokalizowanego na działkach nr 1/3 (wlot) i 1/8 (kanał), obręb Rędzin;
- 3) kanału odpływowego zlokalizowanego na działkach nr 1/3 i 1/7 (wlot) i 1/8 (kanał), obręb Rędzin;
- 4) barier behawioralnych na wlocie i wylocie z elektrowni na działkach o nr 1/3 i 1/7 obręb Rędzin;
- 5) placu manewrowego na działce nr 1/8, obręb Rędzin;

Jednocześnie Minister Infrastruktury udzielił pozwolenia wodnoprawnego na usługę wodną polegającą na korzystaniu z wód do celów energetyki wodnej przez MEW, zlokalizowaną na prawym brzegu rzeki Odry na działkach o nr 1/3, 1/7 i 1/8, obręb Rędzin poprzez pobór wody powierzchniowej kanałem wlotowym z rzeki Odry, przy wykorzystaniu piętrzenia na istniejącym jazie Rędzin oraz odprowadzanie pobranej i energetycznie wykorzystanej wody powierzchniowej kanałem wylotowym do rzeki Odry.

Decyzją z dnia 20 czerwca 2023 r. (znak: DOK-4.7704.1.2023) Minister Infrastruktury przedłużył do dnia 23 listopada 2023 r. termin obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego – małej elektrowni wodnej „Jaz Rędzin” w km 260+700 rzeki Odry, udzielonego w/w decyzją z dnia 27 września 2019 r.

Termin obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego na usługę wodną – korzystanie z wód do celów energetyki wodnej na okres 30 lat od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczną tj. od dnia 23 listopada 2019 r.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w zamian za osobnym wynagrodzeniem, zobowiązuje się do przeniesienia w/w pozwolenia wodnoprawnego na wyłonionego w postępowaniu przetargowym Dzierżawcę.**

#### **Lokalizacja:**

Szczegółowa lokalizacja przedmiotu dzierżawy została przedstawiona w załącznikach do zapytania ofertowego.

#### **Zakres prac**

Zakres zadania obejmuje:

- 1) wycenę wysokości rocznego rynkowego czynszu dzierżawnego nieruchomości na potrzeby zawarcia umowy dzierżawy gruntu położonego w miejscowości Wrocław w km 260+700 rzeki Odry przeznaczonego na wykonanie urządzeń wodnych oraz korzystanie z wód do celów energetyki wodnej dla potrzeb MEW Jaz Rędzin.
- 2) wycenę wartości rynkowej części nieruchomości (działki nr 1/3, 1/7, 1/8, AM-2, obręb Rędzin) przeznaczonej na wykonanie zadania inwestycyjnego.

Wycenę nieruchomości należy dokonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555 ze zm.). Wykonawca realizujący zamówienie winien posiadać uprawnienia w zakresie wyceny nieruchomości. W ramach zamówienia należy sporządzić operat szacunkowy w jednym egzemplarzu w wersji papierowej oraz w formie elektronicznej.

Wody Polskie na podstawie art. 264 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z póź. zm.) w ramach swoich kompetencji mogą rozporządzać nieruchomościami niebędącymi mieniem, o którym mowa w art. 261 ust. 1 Prawa wodnego, gruntami zabudowanymi urządzeniami wodnymi znajdującymi się poza linią brzegu lub urządzeniami wodnymi lub ich częściami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, przez ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych, oddawanie w najem, dzierżawę, użyczenie lub zamianę, a wpływy z tego tytułu stanowią ich przychód. Rozporządzenia, o którym mowa w art. 264, dokonuje się w drodze przetargu, który przeprowadzają Wody Polskie. Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:

- wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego;
- wysokość opłat z tytułu najmu albo dzierżawy lub ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego;

Zgodnie z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 973 ):

- dokonanie przez państwową osobę prawną czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienia ich jako wkładu do spółki lub spółdzielni, wymaga zgody organu nadzorującego tj. Ministra Infrastruktury, jeżeli wartość rynkowa składników aktywów trwałych wynosi do 5 000 000 złotych,
- dokonanie przez państwową osobę prawną czynności prawnej w zakresie oddania składników, o których mowa w ust. 1, do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym,

wymaga zgody organu nadzorującego tj. Ministra Infrastruktury - jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej wynosi do 5 000 000 złotych.

Do wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej należy dołączyć wycenę rzeczoznawcy określającą wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej tj. czynszu dzierżawnego nieruchomości gruntowej.