

Żagań, dnia 22 grudnia 2022 r.

**WGN.271.7.2021.AY/KK**

## **ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY**

**w postępowaniu o zamówienie publiczne o wartości szacunkowej poniżej 130 000 zł**

Burmistrz Miasta Żagań  
Plac Słowiański 17  
68-100 Żagań  
tel. (068) 477-10-40 lub (068) 477-10-08  
fax. 068 477-10-17  
info@um.zagan.pl  
k.kamien@um.zagan.pl  
a.yurkov@um.zagan.pl

zaprasza do składania ofert na wykonanie zamówienia publicznego pod nazwą:

***„Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości  
położonych na terenie miasta Żagania”.***

### **I. Określenie przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie miasta Żagania.

Zamawiający udziela zamówienia w częściach zapraszając do składania ofert częściowych tj. ofert na poszczególne części przedmiotu zamówienia (Części od nr 1 do 3). Oferent może złożyć po jednej ofercie na każdą część zamówienia lub na dowolnie wybraną/e część/ci przedmiotu zamówienia. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia jednej łącznej oferty na trzy części zamówienia.

### **Opis przedmiotu zamówienia:**

#### **1. Część I (ZADANIE I) – obejmująca nieruchomości położone w granicach obrębu ewidencyjnego Nr 1 miasta Żagania dotyczy:**

1. Wycena lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku i poza budynkiem łącznie z wyceną ułamkowej części gruntu (z drzewostanem) oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
2. Sporządzenie obmiaru i szkicu jednego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego, jak również lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (bez określania wartości) przy sporządzaniu inwentaryzacji budynku.
3. Wycena działki niezabudowanej (z drzewostanem):
  - a) jednej,
  - b) dwóch i każdej kolejnej położonej w kompleksie.
4. Wycena gruntu zabudowanego garażami wraz z wartością typowego boksów garażowego i gruntami towarzyszącymi typu droga dojazdowa (do celów uwłaszczeniowych).

5. Zinventaryzowanie jednego boksu garażowego ze sporządzeniem wymaganego szkicu.
6. Aktualizacja operatu szacunkowego.
7. Rozliczenie zrewaloryzowanej I-szej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.
8. Wycena gruntów dzierżawionych (dzierżawa 10 lat) zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę do celów sprzedaży (z drzewostanem) wraz z określeniem wartości nakładów własnych najemcy oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
9. Wycena gruntu w celu jego sprzedaży na rzecz wieczystego użytkownika z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami (z drzewostanem).
10. Wycena gruntu dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (z drzewostanem).
11. Wycena wartości nakładów poniesionych na rozbudowę, nadbudowę, modernizację lokalu.
12. Wycena jednego i każdego kolejnego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalny z pom. przynależnymi w budynku i poza budynkiem z wyceną ułamkowej części gruntu, oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
13. Wycena gruntu (będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni) do naliczenia I-szej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.
14. Wycena gruntu do celu określonego art.37, ust. 2 pkt.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) (z drzewostanem) :
  - a) niezabudowanego,
  - b) zbudowanego budynkiem gospodarczym lub użytkowym z podaniem wartości budynku lub określeniem nakładów na budowę za uzyskanym pozwoleniem na budowę.
15. Wycena gruntu (będącego w wieczystym użytkowaniu) dla celów aktualizacji wysokości opłaty rocznej.
16. Wycena wartości nakładów do celu określonego w art. 77 ust.4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
17. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej:
  - a) budynkiem niemieszkalnym (i mieszkalno-usługowym) ze szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
  - b) budynkami niemieszkalnymi (i mieszkalno-usługowymi) ze szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
18. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny z szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
19. Ustalenie wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty planistycznej z art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .
20. Ustalenie wartości służebności przechodu i przejazdu przez :
  - a) jedną działkę
  - b) przez każdą kolejną działkę
21. Ustalenie wartości służebności przesyłu na:
  - a) jednej działce,
  - b) na każdej kolejnej.

## **2. Część II (ZADANIE II) – obejmująca nieruchomości położone w granicach obrębu ewidencyjnego Nr 2 miasta Żagania dotyczy:**

1. Wycena lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku i poza budynkiem łącznie z wyceną ułamkowej części gruntu (z drzewostanem) oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
2. Sporządzenie obmiaru i szkicu jednego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego, jak również lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (bez określania wartości) przy sporządzaniu inwentaryzacji budynku.
3. Wycena działki niezabudowanej (z drzewostanem) :
  - a) jednej,

- b) dwóch i każdej kolejnej położonej w kompleksie.
4. Wycena gruntu zabudowanego garażami wraz z wartością typowego boksu garażowego i gruntami towarzyszącymi typu droga dojazdowa (do celów uwłaszczeniowych).
  5. Zinventaryzowanie jednego boksu garażowego ze sporządzeniem wymaganego szkicu.
  6. Aktualizacja operatu szacunkowego.
  7. Rozliczenie zrewaloryzowanej I-szej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.
  8. Wycena gruntów dzierżawionych (dzierżawa 10 lat) zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę do celów sprzedaży (z drzewostanem) wraz z określeniem wartości nakładów własnych najemcy oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
  9. Wycena gruntu w celu jego sprzedaży na rzecz wieczystego użytkownika z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami (z drzewostanem).
  10. Wycena gruntu dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (z drzewostanem).
  11. Wycena wartości nakładów poniesionych na rozbudowę, nadbudowę, modernizację lokalu.
  12. Wycena jednego i każdego kolejnego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalny z pom. przynależnymi w budynku i poza budynkiem z wyceną ułamkowej części gruntu, oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
  13. Wycena gruntu (będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni) do naliczenia I-szej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.
  14. Wycena gruntu do celu określonego art.37, ust. 2 pkt.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) (z drzewostanem):
    - a) niezabudowanego,
    - b) zbudowanego budynkiem gospodarczym lub użytkowym z podaniem wartości budynku lub określeniem nakładów na budowę za uzyskanym pozwoleniem na budowę.
  15. Wycena gruntu (będącego w wieczystym użytkowaniu) dla celów aktualizacji wysokości opłaty rocznej.
  16. Wycena wartości nakładów do celu określonego w art. 77 ust.4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
  17. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej:
    - a) budynkiem niemieszkalnym (i mieszkalno-usługowym) ze szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
    - b) budynkami niemieszkalnymi (i mieszkalno-usługowymi) ze szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
  18. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny z szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
  19. Ustalenie wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty planistycznej z art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  20. Ustalenie wartości służebności przechodu i przejazdu przez :
    - a) jedną działkę
    - b) przez każdą kolejną działkę
  21. Ustalenie wartości służebności przesyłu na:
    - a) jednej działce,
    - b) na każdej kolejnej.

**3. Część III (ZADANIE III) - obejmująca nieruchomości położone w granicach obrębu ewidencyjnego Nr 3 miasta Żagania dotyczy:**

---

1. Wycena lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku i poza budynkiem łącznie z wyceną ułamkowej części gruntu (z drzewostanem) oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
  2. Sporządzenie obmiaru i szkicu jednego i każdego kolejnego lokalu mieszkalnego, jak również lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi (bez określania wartości) przy sporządzaniu inwentaryzacji budynku.
  3. Wycena działki niezabudowanej (z drzewostanem) :
    - a) jednej,
    - b) dwóch i każdej kolejnej położonej w kompleksie.
  4. Wycena gruntu zabudowanego garażami wraz z wartością typowego boksu garażowego i gruntami towarzyszącymi typu droga dojazdowa (do celów uwłaszczeniowych).
  5. Zinwentaryzowanie jednego boksu garażowego ze sporządzeniem wymaganego szkicu.
  6. Aktualizacja operatu szacunkowego.
  7. Rozliczenie zrewaloryzowanej I-szej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.
  8. Wycena gruntów dzierżawionych (dzierżawa 10 lat) zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę do celów sprzedaży (z drzewostanem) wraz z określeniem wartości nakładów własnych najemcy oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
  9. Wycena gruntu w celu jego sprzedaży na rzecz wieczystego użytkownika z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami (z drzewostanem).
  10. Wycena gruntu dla celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (z drzewostanem).
  11. Wycena wartości nakładów poniesionych na rozbudowę, nadbudowę, modernizację lokalu.
  12. Wycena jednego i każdego kolejnego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalny z pom. przynależnymi w budynku i poza budynkiem z wyceną ułamkowej części gruntu, oraz wykonaniem wymaganego szkicu do wyodrębnienia samodzielności lokalu.
  13. Wycena gruntu (będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni) do naliczenia I-szej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.
  14. Wycena gruntu do celu określonego art.37, ust. 2 pkt.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) (z drzewostanem) :
    - a) niezabudowanego,
    - b) zbudowanego budynkiem gospodarczym lub użytkowym z podaniem wartości budynku lub określeniem nakładów na budowę za uzyskanym pozwoleniem na budowę.
  15. Wycena gruntu (będącego w wieczystym użytkowaniu) dla celów aktualizacji wysokości opłaty rocznej.
  16. Wycena wartości nakładów do celu określonego w art. 77 ust.4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
  17. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej:
    - a) budynkiem niemieszkalnym (i mieszkalno-usługowym) ze szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
    - b) budynkami niemieszkalnymi (i mieszkalno-usługowymi) ze szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
  18. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny z szkicami kondygnacji i wartością gruntu.
  19. Ustalenie wartości nieruchomości dla celu ustalenia opłaty planistycznej z art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .
  20. Ustalenie wartości służebności przechodu i przejazdu przez :
-

- a) jedną działkę
  - b) przez każdą kolejną działkę
21. Ustalenie wartości służebności przesyłu na:
- a) jednej działce,
  - b) na każdej kolejnej.

Dodatkowe informacje związane z realizacją przedmiotu zamówienia:

1. Zamawiający na poszczególne zadania wystawiał będzie każdorazowo osobne zlecenie według swoich potrzeb.
2. Termin wykonania poszczególnych wycen (operatów) wymienionych w opisie CZĘŚCI 1, 2, 3 zamówienia ustala się na 21 dni od daty otrzymania zlecenia na wykonanie danej pozycji z danego zadania.
3. Granice poszczególnych obrębów ewidencyjnych miasta Żagania dla poszczególnych opisów CZĘŚCI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA – ZADAŃ są określone w załączniku nr 5 do Zaproszenia - mapka.
4. Wykonawca wybrany w drodze postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wykonywać będzie operaty szacunkowe niezbędne do realizacji zadań gminy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

**II. Termin realizacji zamówienia:**

1. Termin rozpoczęcia realizacji zamówienia ustala się na dzień podpisania umowy.
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień **31.12.2023 r.**

**III. Warunki udziału w postępowaniu i sposób dokonania oceny ich spełnienia:**

1. Zamawiający do składania ofert zaprasza Wykonawców, którzy:
  - 1.1. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
  - 1.2. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie,
  - 1.3. Dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
  - 1.4. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
  - 1.5. Nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia.

Na potwierdzenie spełnienia ww. warunków Wykonawca składa odpowiednie oświadczenie znajdujące się w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr: 1 - 3 do niniejszego zaproszenia.

2. W zakresie dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia Wykonawca wykaże, że dysponuje osobą/osobami posiadającymi uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 191 ust. 1 w związku z art. 177 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wykonawca składa wraz z ofertą: wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności (zał. nr 4).
3. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia (np. w formie Konsorcjum).
  - 3.1. W przypadku wspólnego ubiegania się, Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego albo do

reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Na potwierdzenie ustanowienia pełnomocnika Wykonawcy załączają do oferty stosowne pełnomocnictwo.

- 3.2. Jeżeli oferta Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia, zostanie wybrana, Zamawiający żąda przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego, umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.
- 3.3. Wykonawcy występujący wspólnie ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.
4. Ocena spełnienia warunków udziału w postępowaniu dokonywana będzie na podstawie złożonych przez Wykonawcę oświadczeń i dokumentów żądanych przez Zamawiającego, na zasadzie *spełnia/nie spełnia*. Z dokumentów i oświadczeń musi wynikać, iż Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu na dzień składania ofert. W przypadku niespełnienia jakiegokolwiek warunku udziału w postępowaniu albo nie wykazania w wystarczający sposób potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu Wykonawca zostanie wykluczony z postępowania – po wyczerpaniu czynności związanych z wezwaniem do uzupełnienia dokumentów lub oświadczeń. Ofertę Wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

#### **IV. Sposób przygotowania oferty:**

1. Wykonawca składa oferty na wybrane przez siebie części zamówienia, w formie pisemnej, na załączonych formularzach oferty, obowiązujących dla każdej części zamówienia tj. zał. nr 1 – Oferta na I część zamówienia, zał. nr 2 – Oferta na II część zamówienia, zał. nr 3 – Oferta na III część zamówienia.
2. Wraz z ofertą Wykonawca składa oświadczenia i wymagane dokumenty.
3. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, przy użyciu nośnika pisma nieulegającego usunięciu.
4. Oferta musi być podpisana przez Wykonawcę lub upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy.
5. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.
6. Wykonawca podaje cenę brutto, zgodnie z wymogami określonymi na formularzu ofertowym.

#### **V. Miejsce i termin składania ofert:**

1. Ofertę wraz z załącznikami należy złożyć w Urzędzie Miasta Żagań, Plac Słowiański 17, Punkt Informacji - pok. nr 4, do dnia **16.01.2023 r.** do godziny **10.00.** z zaznaczeniem, czego oferta dotyczy i dopiskiem: „Nie otwierać przed 16.01.2022 r. przed godziną 10.00. Koperta powinna zawierać również nazwę Wykonawcy i jego adres.
2. **W przypadku przesłania oferty pocztą lub przesyłką kurierską decydująca jest data wpływu do siedziby Urzędu Miasta w Żaganiu a nie data jej wysłania przesyłką pocztową czy kurierską.**
3. Wykonawca może przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
4. Oferty niekompletne podlegają uzupełnieniu, w terminie określonym przez Zamawiającego.

#### **VI. Kryteria oceny ofert i ich znaczenie:**

1. Zamawiający wybiera oferty najkorzystniejsze na poszczególne części zamówienia, na podstawie jednostkowej łącznej ceny brutto – 100%.
2. Na łączną cenę brutto składają się poszczególne ceny jednostkowe brutto z pozycji 1 do 21 dla poszczególnych części zamówienia I – III.
3. Cenę oferty należy obliczyć uwzględniając wszelkie koszty niezbędne do wykonania

zamówienia.

4. Podane w ofercie ceny jednostkowe mają charakter ryczałtowy i nie podlegają zmianie w trakcie realizacji zamówienia.
5. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
6. W przypadku złożenia ofert o takiej samej cenie, Zamawiający negocjuje ceny z każdym Wykonawcom odrębnie.
7. Zamawiający udziela zamówienia Wykonawcy, który złożył najkorzystniejszą ofertę, z najniższą łączną ceną brutto dla każdej z części.

#### **VII. Postanowienia końcowe:**

1. Wynagrodzenie za wykonanie poszczególnych pozycji od 1 do 21 dla danej części zamówienia I – III jest wynagrodzeniem jednostkowym brutto zawierającym wszystkie obowiązujące narzuty, podatek i inne składniki mające wpływ na wysokość wynagrodzenia.
2. Łączne wynagrodzeni wykonawcy za wykonanie przedmiotu zamówienia nie może przekroczyć kwoty środków zabezpieczonych w budżecie 2022 roku.
3. Zapłata z tytułu wykonania zamówienia dokonana zostanie przelewem na konto wskazane przez wykonawcę w umowie, w terminie do 14 dni, licząc od daty wpływu faktury do zamawiającego.
4. Istotne elementy, które zostaną zawarte w umowie z Wykonawcą zawarte są we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 6 do Zaproszenia do składania ofert.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia przedmiotowego zamówienia bez podania przyczyny.
6. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO znajduje się w załączniku nr 7 do Zaproszenia.

Opracował: Krzysztof Kamień, Wydział Gospodarki i Ochrony Środowiska, tel. 684771035