

Zamawiający:

**Miasto Racibórz
ul. Króla Stefana Batorego 6
47-400 Racibórz**

tel. (32) 75-50-710, fax (32) 75-50-709

INSTRUKCJA DLA OFERENTÓW

**WYKONANIE USŁUG W ZAKRESIE WYCEN
NIERUCHOMOŚCI I SAMODZIELNYCH LOKALI
W 2021 ROKU**

Nr ZP. 271.71.2020

Postępowanie jest prowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019, poz. 1145 z późn. zm.) oraz wewnętrznym regulaminem Zamawiającego.

Racibórz, grudzień 2020 r.

§ 1. Zamawiający.

1. Zamawiającym jest:

Miasto Racibórz
47-400 Racibórz, ul. Króla Stefana Batorego 6

NIP: 639-10-02-175 REGON: 276258397
Telefon 032 755 07 10, fax 032 755 07 09

e-mail: zamowienia@um.raciborz.pl , www.bipraciborz.pl

2. Wszelkie pisma w sprawie przetargu Wykonawca adresuje:

Urząd Miasta
Referat Zamówień Publicznych
ul. Króla Stefana Batorego 6, 47-400 Racibórz

3. Zamawiający wymaga, aby wszelkie pisma związane z postępowaniem przetargowym, były kierowane wyłącznie na adres przedstawiony w ust. 2 i opatrzone numerem sprawy: **ZP.271.71.2020**.

§ 2. Opis przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług w zakresie wycen nieruchomości i samodzielnych lokali w Raciborzu.

Przedmiot zamówienia obejmuje następujące wyceny:

1) Wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych

- a) pojedyncza działka gruntu - **40 zleceń**
- b) działki leżące w kompleksie* (od dwóch do pięciu działek) - **10 zleceń**
- c) każda następna działka w kompleksie lub bliskim sąsiedztwie* (powyżej pięciu) - **6 zleceń**.

2) Wycena nieruchomości gruntowych w celu ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

- a) pojedyncza działka gruntu - **5 zleceń**
- b) działki leżące w kompleksie (od dwóch do pięciu działek) - **2 zlecenia**
- c) każda następna działka w kompleksie lub bliskim sąsiedztwie (powyżej pięciu) - **2 zlecenia**.

3) Wycena nieruchomości zabudowanych dla celów zbycia oraz ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego wraz z wyodrębnieniem w wycenie składnika gruntu oraz wycena wartości nakładów obcych

- a) wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi wraz z wyodrębnieniem składnika gruntowego oraz w razie potrzeby wycena nakładów obcych - **10 zleceń**
- b) sporządzanie inwentaryzacji składnika budowlanego wraz ze sporządzaniem szkiców inwentaryzacyjnych budynków - **10 zleceń**.

4) Wycena lokali oraz sporządzanie szkiców inwentaryzacyjnych

- a) wycena lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) wraz z wyodrębnieniem składnika gruntu, będącego częścią składową nieruchomości wspólnej oraz w razie potrzeby wartości nakładów poniesionych przez najemcę - **180 zleceń**,
- b) sporządzenie szkiców inwentaryzacyjnych odpowiednich kondygnacji budynku lub kompleksów garażowych obrazujących położenie lokali oraz przynależnych do nich pomieszczeń a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem – zaznaczenie ich na wyrysie z operatu ewidencyjnego, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dokument ten wykorzystany zostanie do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz stanowić będzie załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu – **10 zleceń**.

5) Ustalenie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości
- 2 zlecenia.

6) Wycena służebności przesyłu

- a) na pojedynczej działce gruntu, na której znajduje się urządzenie infrastruktury technicznej - **30 zleceń**,
- b) na działkach leżących w kompleksie*, na których znajduje się to samo urządzenie infrastruktury technicznej (od dwóch do pięciu działek) – wynagrodzenie wyszczególnione w operacie dla każdej z działek osobno lub wycena służebności przesyłu na działkach nieleżących w kompleksie, a usytuowanych w bliskim sąsiedztwie, na których znajduje się to samo urządzenie infrastruktury technicznej (od dwóch do pięciu działek) – wynagrodzenie wyszczególnione w operacie dla każdej z działek osobno - **45 zleceń**,
- c) każda następna działka w kompleksie* lub bliskim sąsiedztwie (powyżej pięciu) - **5 zleceń**

7) Aktualizacja operatów szacunkowych w zakresie wycen nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawcę w ramach umowy zawartej w wyniku niniejszego zamówienia - 30 zleceń.

8) Wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych, określająca wartość rynkową nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub po jego zmianie, w celu ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej - 15 zleceń.

Ustalenie jednorazowej opłaty planistycznej w ramach jednej wyceny i płatności za zlecenie jednostkowe, które będzie obejmować:

- a) jedną lub więcej działek podlegających zbyciu – wyszczególnionych w jednym akcie notarialnym,
- b) jedną lub więcej działek podlegających zbyciu przez jeden podmiot w kilku aktach notarialnych, mających wspólne przeznaczenie przed zmianą planu oraz po uchwaleniu planu lub jego zmiany, bezpośrednio ze sobą sąsiadujących.

** pod pojęciem kompleksu rozumie się wszystkie przylegające do siebie działki ewidencyjne, stanowiące własność tego samego właściciela, bez względu na wpisy tych działek w różnych księgach wieczystych*

**pod pojęciem działek w bliskim sąsiedztwie rozumie się wszystkie działki stanowiące własność tego samego właściciela, leżące na tym samym arkuszu mapy danego obrębu geodezyjnego*

Główny kod CPV:

71319000-7- usługi biegłych

2. Zamówienie winno być wykonane z wykorzystaniem m.in. bazy informacji zawierającej ceny transakcyjne i cechy nieruchomości gruntowych niezabudowanych z obszaru miasta Racibórz;
3. Zamówienie winno być wykonane zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa tj.: ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 1990) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), wraz z przepisami wykonawczymi, a także art. 28 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE. L. z 2016 Nr 119 poz.1).
4. Zamawiający przewiduje możliwości udzielenia zamówień polegających na zwiększeniu ilości wycen nieruchomości i samodzielnych lokali o charakterze zgodnym z przedmiotem zamówienia – do 15 % wartości zamówienia podstawowego.
5. Pozostałe warunki zostały opisane we wzorze umowy, stanowiącym zał. nr 2 do niniejszej Instrukcji.

§ 3. Termin wykonania zamówienia – do 31.12.2021 r.

w formie sukcesywnego przekazywania wykonawcy zamówień jednostkowych (zleceń), zlecanych w ramach niniejszego zamówienia, za wyjątkiem zamówień wynikających z § 2. punktu 1. 7), które mogą być zlecane przez zamawiającego, najpóźniej do jednego roku od daty sporządzenia operatu szacunkowego.

Wymagany termin wykonania zamówienia jednostkowego (zlecenia): **14 dni od daty doręczenia wykonawcy**

§ 4. Warunki udziału w postępowaniu oraz sposobu dokonywania oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Wykonawca spełni warunek udziału w postępowaniu jeżeli wykaże, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990)

§ 5. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają przedstawić Oferenci.

1. Formularz oferty wg Załącznika nr 1.
2. Formularze cenowe, ceny jednostkowe wg Załącznika nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H.
3. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru

ewidencji, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

4. Oświadczenie, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadają wymagane uprawnienia.
5. Kopię uprawnienia zawodowego w zakresie szacowania nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990)

§ 6. Informacja o sposobie porozumiewania się zamawiającego z oferentami oraz przekazywania dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z oferentami.

1. Wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje zamawiający i oferenci przekazują pisemnie, faksem lub drogą elektroniczną. Informacje należy przekazywać na:

- fax 32 755 07 09,
- e-mail : zamowienia@um.raciborz.pl
- adres strony internetowej <http://www.bipraciborz.pl>,

2. Oferent może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie treści Instrukcji dla Oferentów.

3. Osoby uprawnione do porozumiewania się z wykonawcami:

w sprawach proceduralnych – Pani Izabela Tambor, Inspektor w Referacie Zamówień Publicznych, pok. 310, tel. 32 7550 717, fax 32 7550709, e-mail: zamowienia@um.raciborz.pl,

w sprawach przedmiotu zamówienia - Panie Ewa Denys, Sabina Gajda, Dominika Pannek-Riemer lub Pan Tomasz Janicki oraz Pan Tomasz Kiziak, Inspektorzy w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, pok. 219, tel. 032 755 0650 lub 32 755 0741 w godz. 8⁰⁰ – 15³⁰, oraz Pan Tomasz Kiziak, Inspektor w Wydziale Inwestycji i Urbanistyki, pok. 207, tel. 32 755 0734, w godz. 8⁰⁰ – 15³⁰

§ 7. Opis sposobu przygotowania ofert.

1. Oferta winna być przygotowana na formularzu ofertowym o treści zgodnej z określoną we wzorze stanowiącym Zał. Nr 1 i Zał. Nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H.
2. Ofertę składa się, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Oferta i załączniki muszą być podpisane przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania Oferenta i składania oświadczeń woli w jego imieniu wskazaną/e w dokumencie upoważniającym do występowania w obrocie prawnym; *Jeżeli oferta i załączniki będą podpisane przez inną osobę, do oferty należy dołączyć oryginał upoważnienia lub notarialnie potwierdzoną jego kopię.*
4. Załączone do oferty dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania Oferenta i składania oświadczeń woli w jego imieniu.

5. Opakowanie oferty:

- 1) ofertę należy złożyć w trwale zamkniętym opakowaniu (kopercie), uniemożliwiającym otwarcie i zapoznanie się z treścią oferty przed upływem terminu składania ofert,
- 2) opakowanie musi zostać opatrzone słowem OFERTA i nazwą przedmiotu zamówienia, słowami NIE OTWIERAĆ PRZED oraz pieczęcią firmową wykonawcy wraz z adresem i nr telefonu.

§ 8. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert.

1. Oferty należy składać w **pok. 310** Urzędu Miasta, ul. Króla Stefana Batorego 6, 47-400 Racibórz w terminie do dnia **22 grudnia 2020 r. godz. 11.30**.
2. Oferty złożone po tym terminie zostaną zwrócone bez otwierania.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert, informując o tym na stronie internetowej.
4. Oferty zostaną otwarte w dniu **22 grudnia 2020 r.** o godz. **12.00** w siedzibie Zamawiającego, **sala 125**.
5. Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert. Zamawiający zamieści informację z otwarcia ofert na stronie internetowej www.bipraciborz.pl

§ 9. Opis sposobu obliczania ceny oferty.

1. Oferent określa cenę realizacji zamówienia poprzez wskazanie w formularzu oferty (załącznik nr **1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H**) ceny brutto oraz w formularzu oferty zał. nr 1 ceny netto, kwoty podatku VAT oraz łącznej ceny brutto oferty.
2. Cena ofertowa powinna być podana w złotych cyframi i słownie. Cena musi być podana i wyliczona w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku – końcówki poniżej 0,5 grosza pomija się, a końcówki 0,5 grosza i wyższe zaokrągla się do 1 grosza.
3. Prawidłowe ustalenie podatku VAT należy do obowiązków wykonawcy zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowym. Zamawiający nie uzna za oczywistą omyłkę i nie będzie poprawiał błędnie ustalonego podatku VAT, za wyjątkiem poprawy omyłek zgodnie z art. 87 ust. 2. ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. W sytuacji, gdy złożona oferta zawierać będzie rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, zamawiający zwróci się do wykonawcy o udzielenie w określonym terminie wyjaśnień dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny. Zamawiający odrzuci ofertę wykonawcy, który nie złożył wyjaśnień w wyznaczonym terminie lub jeżeli dokonana ocena wyjaśnień potwierdzi, że oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.

5. Jeżeli złożono ofertę, której wybór prowadziłby do powstania obowiązku podatkowego zamawiającego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług w zakresie dotyczącym wewnątrz wspólnotowego nabycia towarów, zamawiający w celu oceny takiej oferty dolicza do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek wpłacić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Ceny określone przez Wykonawcę w ofercie nie będą zmieniane w toku realizacji przedmiotu zamówienia i nie będą podlegały waloryzacji.
7. Jeżeli w postępowaniu nie można będzie dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający wezwie wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych.
8. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

§ 10. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert.

1. Zamawiający wyznaczył następujące kryteria oceny ofert i ich znaczenie:

L.p.	Kryteria brane pod uwagę przy ocenie ofert	Znaczenie
1.	Cena oferty	100 %

2. Pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane na podstawie punktacji uzyskanej wg wzoru :

$$C = \frac{\text{najniższa cena podana w ofertach nie podlegających odrzuceniu}}{\text{cena oferty badanej nie podlegającej odrzuceniu}} \times 100 \text{ pkt}$$

3. O wyborze najkorzystniejszej oferty, Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Oferentów, którzy złożyli oferty w przedmiotowym postępowaniu.
4. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zamieści informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty na własnej stronie internetowej oraz w swojej siedzibie na „Tablicy ogłoszeń”.

§ 11. Ogólne warunki umowy albo wzór umowy.

1. Wzór umowy stanowi zał. nr 2.
2. Zamawiający wymaga od Oferenta, aby zawarł umowę na realizację przedmiotu zamówienia na warunkach określonych we wzorze umowy.

§ 12. Załączniki:

Nr 1 – Formularz oferty.

Nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H - Formularze cenowe, ceny jednostkowe.

Nr 2 – Wzór umowy z załącznikami.

Nr 3 – Klauzula informacyjna RODO.

Prezydent Miasta

**Dariusz Polowy
(zatwierdzam)**

Racibórz, 17 grudzień 2020 r.