



Jelenia Góra, dnia 18 stycznia 2021 r.

BZP.272.2.1.2021

ROZEZNANIE CENOWE – ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY

Powiat Karkonoski – Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze zaprasza do złożenia oferty na realizację zadania prowadzonego w trybie rozeznania cenowego do kwoty 50 000 złotych pn.:

„Sporządzenie operatów szacunkowych wartości nieruchomości w 2021 roku”

1. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest sukcesywne sporządzanie operatów szacunkowych wartości nieruchomości w 2021 roku dla potrzeb Powiatu Karkonoskiego – Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze, w celu ustalenia:

- 1) ceny sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w celu zbycia nieruchomości (w tym na potrzeby oddania nieruchomości na najem/dzierżawę) – maksymalnie 10 operatów;
- 2) ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych w celu zbycia nieruchomości (w tym na potrzeby oddania nieruchomości na najem/dzierżawę) – maksymalnie 5 operatów;
- 3) odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w trybie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – maksymalnie 10 operatów;
- 4) wartości nieruchomości jako podstawy do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – maksymalnie 10 operatów;
- 5) określenia wysokości odszkodowania w trybie art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości – maksymalnie do 5 operatów;
- 6) określenie wartości odszkodowania za nieruchomość podlegającą wywłaszczeniu – maksymalnie do 3 operatów.

Ilości operatów do wykonania podane w ust. 1 pkt 1-6, są ilościami orientacyjnymi, stąd Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o realizację maksymalnej ilości operatów.

2. Informacje dotyczące zasad realizacji zamówienia:

- 1) Realizacja przedmiotu zamówienia odbywać się będzie wg bieżących potrzeb Zamawiającego, na podstawie odrębnych zleceń przekazywanych Wykonawcy przez Zamawiającego. Szczegółowe zasady zlecania, realizacji oraz rozliczenia za przedmiot zamówienia zostały określone w *Projekcie umowy* - Załącznik Nr 2 do niniejszego *Rozeznania cenowego*.
- 2) Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia. Warunki powierzenia części zamówienia podwykonawcom określono w § 2 *Projektu umowy* – Załącznik Nr 2 *Rozeznania cenowego*.
- 3) Wykonawca każdorazowo sporządza operat szacunkowy w formie pisemnej w dwóch egzemplarzach w języku polskim. W operacie szacunkowym Wykonawca zobowiązany jest umieścić aktualną (tj. z widoczną na odbitkach datą wykonania zdjęć) dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości (minimum cztery wydrukowane kolorowe fotografie o wymiarach: 9 x 13 cm).



- 4) Operat szacunkowy musi zawierać analizę rynku podobnych transakcji.
- 5) Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do zgromadzenia dokumentacji niezbędnej do wykonania operatu.
- 6) Cena podana przez Wykonawcę w *Formularzu ofertowym* jest ceną ryczałtową, która nie zostanie zwiększona w trakcie realizacji umowy.
- 7) W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnej aktualizacji wykonanego operatu szacunkowego, a także dokonywania uzupełnień i korekt wykonanego operatu szacunkowego.
- 8) Odbiorcą przedmiotu zamówienia jest Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Jeleniej Górze (ul. Podchorążych 15, 58-506 Jelenia Góra).
- 9) Wykonawca udzieli Zamawiającemu co najmniej 12-miesięcznej gwarancji na wykonany przedmiot umowy oraz co najmniej 12-miesięcznej rękojmi za wady wykonanego przedmiotu umowy.
- 10) Wykonawca wykona przedmiot zamówienia przy użyciu własnych materiałów, narzędzi i urządzeń potrzebnych do jego wykonania.
- 11) Wykonawca – w przedmiocie sporządzonego operatu szacunkowego – zobowiązany będzie do udzielania wyjaśnień ustnych i pisemnych dotyczących treści operatu, a także do uczestnictwa w postępowaniach przed organem odwoławczym oraz do sporządzenia opinii, którą Zamawiający wykorzysta w postępowaniach odwoławczych – w razie konieczności. Z tytułu uczestnictwa w przedmiotowych postępowaniach oraz za sporządzenie opinii czy pisemnych wyjaśnień, Wykonawcy nie będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie.

3. Termin realizacji zamówienia: od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2021 r.

Wymagane terminy realizacji poszczególnych zleceń:

- 1) wycena nieruchomości niezabudowanych:
 - a) do 14 dni w przypadku zlecenia wyceny do 2 operatów jednocześnie;
 - b) do 21 dni w przypadku zlecenia wyceny od 3 do 5 operatów jednocześnie;
 - c) do 45 dni w przypadku zlecenia wyceny powyżej 5 operatów jednocześnie;
- 2) wycena nieruchomości zabudowanych:
 - a) do 14 dni w przypadku zlecenia wyceny 1 operatu;
 - b) do 30 dni w przypadku zlecenia wyceny od 2 do 5 operatów jednocześnie;
 - c) do 45 dni w przypadku zlecenia wyceny powyżej 5 operatów jednocześnie;
- 3) wycena nieruchomości wywłaszczonych pod drogi:
 - a) do 14 dni w przypadku zlecenia wyceny 1 operatu;
 - b) do 30 dni w przypadku zlecenia wyceny od 2 do 4 operatów jednocześnie;
 - c) do 60 dni w przypadku zlecenia wyceny powyżej 4 operatów jednocześnie;
- 4) wycena do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego:
 - a) do 14 dni w przypadku zlecenia wyceny do 5 operatów jednocześnie;
 - b) do 30 dni w przypadku zlecenia wyceny powyżej 5 operatów jednocześnie;
- 5) określenie wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości:
 - a) do 14 dni w przypadku zlecenia wyceny 1 operatu;
 - b) do 30 dni w przypadku zlecenia wyceny od 2 do 5 operatów jednocześnie;
- 6) określenie wysokości odszkodowania za nieruchomość podlegającą wywłaszczeniu:
 - a) do 14 dni w przypadku zlecenia wyceny 1 operatu;
 - b) do 30 dni w przypadku zlecenia wyceny od 2 do 4 operatów jednocześnie;



Termin wykonania operatu dla poszczególnych zleceń jednostkowych liczony będzie od dnia przesłania przez Zamawiającego zlecenia Wykonawcy.

4. Warunki udziału w postępowaniu:

Wykonawca musi wykazać dysponowanie co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 174 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) lub odpowiadające im uprawnienia wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, a także posiadającą wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Wykonawca może samodzielnie spełniać w/w warunek. Wykonawca wskazuje dysponowanie w/w osobą, która zostanie skierowana do realizacji przedmiotu zamówienia w wykazie stanowiącym Zał. Nr 3 do *Rozeznania cenowego*.

5. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował kryterium wyboru:

NAJNIŻSZA CENA – 100 %

Punktacja za kryterium – *NAJNIŻSZA CENA* odbywać się będzie według wzoru:

$$(C_{min.} / C_b) \times 100 \times 100 \% = K$$

gdzie oznacza:

K – liczbę punktów z kryterium *NAJNIŻSZA CENA*,

C_{min.} – najniższą cenę brutto z przedstawionych ofert,

C_b – cenę brutto oferty badanej.

Maksymalna ilość punktów za kryterium *NAJNIŻSZA CENA* – 100 pkt.

6. Opis sposobu obliczenia ceny ofertowej:

- 1) Ceny jednostkowe i łączną wartość należy przedstawić w *Formularzu ofertowym*, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszego *Rozeznania cenowego*.
- 2) Oferowaną cenę należy podać jako wartość brutto – w polskich złotych w formie cyfrowej z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- 3) W *Formularzu ofertowym* należy podać wartość (%) podatku VAT.
- 4) W cenę należy wliczyć wszelkie koszty niezbędne dla prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia oraz uwzględnić należne opłaty i podatki.

7. Zasady porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami:

- 1) Wnioski, zawiadomienia, wyjaśnienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują drogą elektroniczną (e-mail), przy czym każda ze stron – na żądanie drugiej – niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
- 2) Adres e-mail do porozumiewania się Zamawiającym: bzp@powiatkarkonoski.eu.
- 3) W przypadku składania ofert dopuszczalną formą jest forma elektroniczna (e-mail) lub pisemna.

8. Wydział prowadzący sprawę – Biuro Zamówień Publicznych przy udziale Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami .

Osoby uprawnione do kontaktowania się z Wykonawcami:

- 1) Urszula Kasica – dyrektor Biura Zamówień Publicznych, e-mail: bzp@powiatkarkonoski.eu, tel. 75 6473103,
- 2) Karolina Eszrych – Pracownik w Biurze Zamówień Publicznych, e-mail: bzp@powiatkarkonoski.eu, tel. 75 6473119.

**9. Forma, miejsce i termin złożenia oferty cenowej, a także wymaganych dokumentów:**

- 1) Ofertę (wypełniony *Formularz ofertowy* – Załącznik Nr 1 do *Rozeznania cenowego*) należy złożyć w terminie do godz. 12:00 dniu 25 stycznia 2021 r. w formie elektronicznej na adres: bzp@powiatkarkonoski.eu – w jednym (wybranym przez Wykonawcę) z dwóch n/w sposobów:
 - a) poprzez przesłanie skanu dokumentów (w formacie nieedytowalnym),
 - b) poprzez przesłanie dokumentów podpisanych bezpiecznym podpisem elektronicznym, weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.
- 2) Dopuszcza się złożenie oferty w wersji pisemnej (za pośrednictwem operatora pocztowego lub osobiście na adres: Starostwo Powiatowe, ul Kochanowskiego 10, 58-500 Jelenia Góra, Punkt kancelaryjny, parter, pokój nr 7). O ważności złożenia oferty za pośrednictwem operatora pocztowego nie będzie decydowała data stempla pocztowego, a wyłącznie data wpływu do Zamawiającego. Składając ofertę w formie pisemnej na kopercie należy podać znak sprawy: **BZP.272.2.1.2021 oraz umieścić napis: OFERTA na „Sporządzenie operatów szacunkowych wartości nieruchomości w 2021 r.”.** UWAGA: W związku z aktualną sytuacją sanitarno-epidemiologiczną w kraju oraz wprowadzonymi w Starostwie Powiatowym w Jeleniej Górze ograniczeniami w sposobie wykonywania obsługi klientów (w tym przyjmowania korespondencji), zamiar złożenia oferty w formie pisemnej należy wcześniej zgłosić telefonicznie pod numerem: (75) 64 73 125 (Punkt kancelaryjny) albo (75) 64 73 103, (75) 64 73 102 lub (75) 64 73 119 (Biuro Zamówień Publicznych). Przyjmowanie ofert w formie pisemnej odbywać się będzie na zewnątrz budynku – po uprzednim telefonicznym zgłoszeniu.
- 3) Oferty, które wpłyną do Zamawiającego (w formie elektronicznej lub pisemnej) po wskazanym powyżej terminie, nie będą rozpatrywane przez Zamawiającego. Oferty złożone w formie pisemnej (które wpłyną po wyznaczonym terminie) zostaną odesłane bez otwierania, chyba, że na kopercie zewnętrznej nie będzie wskazana nazwa i adres, na jaki ofertę należy zwrócić – wówczas oferta podlega otwarciu w celu ustalenia tych danych. Oferty złożone drogą elektroniczną (które wpłyną po wyznaczonym terminie) nie będą rozpatrywane.
- 4) Do oferty należy załączyć:
 - 1) Wykaz osób wyznaczonych do realizacji zamówienia (Załącznik Nr 3 do *Rozeznania cenowego*);
 - 2) pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy – o ile ofertę podpisuje pełnomocnik.
- 5) Oferta musi być podpisana przez Wykonawcę lub osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy. Jeżeli osoba podpisująca ofertę działa na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści wskazywać uprawnienie do zaciągania zobowiązań w imieniu osoby udzielającej pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo musi zostać dołączone do oferty – w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę udzielającą pełnomocnictwa albo w kopii poświadczonej notarialnie.
- 6) Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę, pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma informację o tym przed upływem ostatecznego terminu składania ofert. Wykonawca nie może wycofać oferty, ani też zmienić jej treści po upływie oznaczonego terminu składania ofert.



- 7) Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty – również w przypadku unieważnienia postępowania.

10. Informacje dotyczące procedury:

- 1) Postępowanie prowadzone jest w trybie *Rozeznania cenowego* o wartości nieprzekraczającej kwoty 50 000 złotych – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 z późn. zm.).
- 2) Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany treści *Rozeznania cenowego* i/lub załączników do *Rozeznania cenowego* przed upływem terminu składania ofert, w tym w szczególności w: opisie przedmiotu zamówienia, terminie realizacji zamówienia, kryteriach oceny ofert, warunkach udziału w postępowaniu oraz terminie składania ofert. Dokonaną zmianę treści *Rozeznania cenowego* i/lub załączników Zamawiający opublikuje w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Jeleniogórskiego (w zakładce dedykowanej niniejszemu postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego) oraz przekaze Wykonawcom zaproszonym do udziału w postępowaniu i złożenia oferty.
- 3) Udzielanie wyjaśnień – wyjaśnienia dotyczące treści *Rozeznania cenowego* i/lub załączników udzielane będą na podstawie złożonych przez Wykonawców zapytań. Wykonawcy mogą zwracać się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści *Rozeznania cenowego* i/lub załączników. Wnioski składane są drogą elektroniczną (e-mail na adres: bpz@powiatkarkonoski.eu).
- 4) Unieważnienie przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego może nastąpić w szczególności:
 - a) jeśli nie złożono żadnej oferty;
 - b) jeśli nie złożono żadnej oferty spełniającej ustalone przez Zamawiającego warunki, tj. oferty niepodlegającej odrzuceniu;
 - c) jeśli – w przypadku określonym w pkt 9 – zostaną złożone oferty dodatkowe z taką samą ceną;
 - d) z innej przyczyny powodującej niemożność rozstrzygnięcia przez Zamawiającego postępowania oraz zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, np. w sytuacji, gdy postępowanie obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą, uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy, albo w przypadku podjęcia przez Kierownika Zamawiającego decyzji o odstąpieniu od udzielenia przedmiotowego zamówienia.
- 5) Odrzucenie oferty może nastąpić w szczególności:
 - a) gdy treść oferty nie odpowiada treści *Rozeznania cenowego*;
 - b) jeśli oferta została złożona przez Wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu.
- 6) Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawcę, który nie potwierdzi spełnienia warunków udziału w postępowaniu, a także który w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego nie uzupełnił brakujących lub zawierających błędy dokumentów i pełnomocnictw. Ofertę Wykonawcy wykluczonego z postępowania uznaje się za odrzuconą.
- 7) W ramach przedmiotowego postępowania Zamawiający zastrzega sobie możliwość występowania do Wykonawców o wyjaśnienie treści złożonych ofert oraz dokumentów i pełnomocnictw – przy czym niezłożenie wyjaśnień



w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie spowoduje wykluczenie Wykonawcy z udziału w postępowaniu i odrzucenie oferty.

- 8) Zamawiający poprawia w ofertach oczywiste omyłki pisarskie, rachunkowe oraz inne omyłki polegające na niezgodności oferty z treścią *Rozeznania cenowego*, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty – niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferta została poprawiona – przy czym Wykonawca może nie wyrazić zgody na dokonaną przez Zamawiającego korektę innej omyłki polegającej na niezgodności oferty z treścią *Rozeznania cenowego* i wówczas taka oferta podlega odrzuceniu.
- 9) Jeżeli w postępowaniu nie będzie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty 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. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych, niż zaoferowane w złożonych ofertach.
- 10) Zamawiający uprawniony jest do przeprowadzenia dodatkowych negocjacji cenowych z Wykonawcą, który złożył najwyżej ocenioną ofertę. Jeśli Wykonawca, który złożył najwyżej ocenioną ofertę, odmówi udziału w negocjacjach, Zamawiający może unieważnić postępowanie.

11. Informacje dotyczące udzielenia zamówienia:

Umowa zostanie zawarta w terminie ustalonym między stronami (Zamawiającym i Wykonawcą, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza). Planuje się zawarcie umowy z wybranym Wykonawcą w terminie do 10 dni od daty przekazania Wykonawcom, którzy złożyli oferty, *Informacji o wyborze oferty*.

Projekt umowy stanowi Załącznik Nr 2 do Rozeznania cenowego.

12. Załączniki:

- 1) Formularz ofertowy – Załącznik Nr 1;
- 2) Projekt umowy – Załącznik Nr 2;
- 3) Wykaz osób wyznaczonych do realizacji zamówienia – Załącznik Nr 3;
- 4) Obowiązek informacyjny dotyczący danych osobowych – Załącznik Nr 4.