**Miasto i Gmina Sztum**   
**Referat Inwestycji i Majątku   
 ul. Mickiewicza 39, 82 – 400 Sztum**

**NIP 579-22-11-352, REGON 170747773  
 tel. (55) 640 63 01/02, (55) 640 63 03**

Sztum, dnia 20 stycznia 2025 r.

**IM.V.272.3.3.2024/2025**

*(znak sprawy)*

ZAPYTANIE OFERTOWE

*w postępowaniu o udzielenie zamówienia   
o wartości nie przekraczającej równowartości 130 000 złotych netto*

Postępowanie prowadzone jest bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych, na podstawie Regulaminu.

**Nazwa zamówienia/zadania:**

**Świadczenie usług rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb Miasta i Gminy Sztum.**

**1. Zamawiający:**Miasto i Gmina Sztum

ul. Mickiewicz 39

82-400 Sztum

zaprasza do złożenia oferty na:

**2. Opis przedmiotu zamówienia:**

Świadczenie usług rzeczoznawstwa majątkowego dla potrzeb Miasta i Gminy Sztum zgodnie z poniższym wykazem usług:

1. Wycena lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz udziału do gruntu i części wspólnych budynku wraz ze szkicem inwentaryzacyjnym lokalu, do uzyskania zaświadczenia   
o samodzielności lokalu zgodnie z art. 2 ust. 2a ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1048 ze zm.) – przewidywana ilość zleceń 40 szt.

2. Wyceny nieruchomości gruntowej – przewidywana ilość zleceń 40 szt.

3. Wycena nieruchomości gruntowej w celu polepszenia warunków gospodarowania nieruchomości przyległej – przewidywana ilość zleceń 8 szt.

4. Wycena nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży na rzecz jej użytkowników wieczystych (nieruchomość gruntową składającą się z kilku działek graniczących ze sobą, będącą w użytkowaniu wieczystym tych samych osób i wpisanych do tej samej księgi wieczystej traktujemy jako jedną nieruchomość) – przewidywana ilość zleceń 2 szt.

5. Wyceny nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży lub przekształcenia w prawo własności na rzecz tych spółdzielni (kompleks nieruchomości gruntowych położonych przy jednej ulicy lub jednym osiedlu traktowany jest jako jedną nieruchomość) – przewidywana ilość zleceń 2 szt.

6. Określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej w tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości:

- za działkę, która uległa podziałowi – przewidywana ilość zleceń 14 szt.

- za pierwszą działkę powstałą na skutek podziału – przewidywana ilość zleceń 14 szt.

- za każdą następną działkę powstałą na skutek podziału – przewidywana ilość zleceń   
 40 szt.

7. Wycena nieruchomości gruntowej w celu ustalenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogi zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – przewidywana ilość zleceń 4 szt.

8. Określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia opłaty adiacenckiej w tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej   
z udziałem środków gminy, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

9. Wycena nieruchomości gruntowej do aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (nieruchomość gruntową składającą się z kilku działek graniczących ze sobą, będących w użytkowaniu wieczystym jednej osoby i wpisanej do tej samej księgi wieczystej traktujemy jako jedną nieruchomość). - przewidywana ilość zleceń 32 szt.

10. Wycena każdej następnej nieruchomości gruntowej, o których mowa w pkt 9 do zmiany   
wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste - przewidywana ilość zleceń 1 szt.

11**.** Inwentaryzacja budynku lub lokalu z pomieszczeniami przynależnymi o pow. do 150 m2 p.u. do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu zgodnie z art. 2 ust. 2a ustawy   
o własności lokali wraz z wyliczeniem udziału do części wspólnych - przewidywana ilość zleceń 4 szt.

12. Inwentaryzacja budynku lub lokalu z pomieszczeniami przynależnymi o pow. powyżej 150 m2 p.u. do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu zgodnie z art. 2 ust. 2a ustawy o własności lokali wraz z wyliczeniem udziału do części wspólnych - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

13. Wycena nieruchomości zabudowanej łącznie ze szkicem inwentaryzacyjnym rozmieszczenia pomieszczeń - przewidywana ilość zleceń 4 szt.

14. Wycena nieruchomości zabudowanej budynkiem garażowym lub gospodarczym wraz ze szkicem inwentaryzacyjnym rozmieszczenia pomieszczeń.- przewidywana ilość zleceń 2 szt.

15. Wycena odszkodowania za zajęcie gruntu przy realizacji zadań inwestycyjnych Gminy (czasowe zajęcie gruntu, ewentualne odszkodowania za zniszczenia). - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

16. Wycena lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, wykonanej na koszt najemcy wraz z wyliczeniem udziałów - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

17. Wycena wartości budynków i urządzeń istniejących na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia (art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

18. Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego na dzień rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

19. Wycena wysokości odszkodowania dla gminy za bezumowne korzystanie   
z nieruchomości - przewidywana ilość zleceń 2 szt.

20. Wycena nieruchomości do ustalenia wysokości opłaty planistycznej (zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) - przewidywana ilość zleceń 4 szt.

21. Wycena wartości prawa służebności przesyłu na nieruchomości gminnej, zajętej przez urządzenia przesyłowe - przewidywana ilość zleceń 20 szt.

22. Wycena wartości prawa służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości gminnej  
- przewidywana ilość zleceń 2 szt.

23. Oszacowanie wartości odtworzeniowej budynków, lokali, budowli (cena za jeden składnik) – przewidywana ilość zleceń 2 szt.

24. Wycena składników na nieruchomości z wyłączeniem budynków (cena za jeden składnik) – przewidywana ilość zleceń 2 szt.

25. Sporządzenie opinii w sprawie wartości nieruchomości - przewidywana ilość zleceń 6 szt.

UWAGA: Podane przez Zamawiającego ilości są założone wstępnie i będą służyły wyłącznie do porównania ofert pod względem kryterium ceny. Faktyczna ilość usług uzależniona będzie od bieżących potrzeb Zamawiającego.

**3. Termin wykonania:**

Od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2027 r.

**4. Ofertę prosimy złożyć/przesłać**:

**-** za pośrednictwem strony [https://platformazakupowa.pl/transakcja/1044332](https://platformazakupowa.pl/transakcja/1044332%20)  do dnia **29.01.2024. do godz. 10:00.**

**5.** Zamawiający dopuszcza możliwość przeprowadzenia negocjacji złożonych ofert.

**6. Kryterium oceny ofert:**

1. Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta zawierająca najkorzystniejszy bilans punktów w kryteriach:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. | Nazwa kryterium | Znaczenie kryterium  (w %) |
| 1 | Cena oferty brutto (C) | 60 |
| 2 | Doświadczenie zawodowe rzeczoznawcy majątkowego (D) | 40 |

1. Punkty w kryterium cena oferty brutto zostaną obliczone według wzoru:

**gdzie:**

|  |  |
| --- | --- |
| *C* | ilość punktów za kryterium cena oferty brutto |
| *CMIN* | najniższa cena ofertowa spośród ofert nieodrzuconych |
| CB | cena oferty badanej |

Przy ocenie tego kryterium Zamawiający będzie brał pod uwagę cenę oferty bruttowpisaną w Formularzu ofertowym.

Cena oferty brutto powinna zostać ustalona na podstawie Formularza cenowego, który stanowi załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego.

Oferta z najniższą ceną otrzyma 60 punktów, a pozostałe oferty po matematycznym przeliczeniu w odniesieniu do najniższej ceny odpowiednio mniej.

1. Punkty w kryterium doświadczenie zawodowe rzeczoznawcy majątkowego.
2. W ramach oceny ofert za doświadczenie zawodowe rzeczoznawcy majątkowego będą przyznawane punkty zgodnie z poniższą tabelą. Liczba punktów zależy od liczby wykonanych wycen w każdej z wymienionych kategorii (punkty a-d) w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert.
3. **Rodzaje wycen (kategorie punktowane):**
4. wycena wartości prawa służebności przesyłu na nieruchomości zajętej przez urządzenie przesyłowe,
5. wycena nieruchomości lokalowych,
6. wycena nieruchomości gruntowych,
7. wycena nieruchomości gruntowej do aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| funkcja | doświadczenie | punktacja |
| Rzeczoznawca majątkowy | Wykonanie **po 15 wycen każdego rodzaju** wymienionego w punktach a-d w ciągu ostatnich 3 lat | 15 pkt |
| Rzeczoznawca majątkowy | Wykonanie **po 20 wycen każdego rodzaju** wymienionego w punktach a-d w ciągu ostatnich 3 lat | 20 pkt |
| Rzeczoznawca majątkowy | Wykonanie **po 30 wycen każdego rodzaju** wymienionego w punktach a-d w ciągu ostatnich 3 lat | 30 pkt |
| Rzeczoznawca majątkowy | Wykonanie **po 40 wycen każdego rodzaju** wymienionego w punktach a-d w ciągu ostatnich 3 lat | 40 pkt |

1. Warunki uzyskania punktów:
2. Aby uzyskać punkty, należy wykazać wykonanie wszystkich rodzajów wycen (a, b, c, d) w liczbie wskazanej w tabeli w Formularzu ofertowym.
3. Punkty są przyznawane za najniższy próg, który został spełniony. Na przykład, jeśli wykonano po 25 wycen każdego rodzaju, przyznane zostanie 20 pkt.
4. Liczba punktów zostanie przyznana na podstawie ilości wycen zaznaczonych przez Wykonawców w Formularzu ofertowym oraz załączonych dowodów, potwierdzających wykonanie wycen przez wskazanego rzeczoznawcę.
5. Suma punktów za cenę oferty brutto (C) oraz doświadczenie zawodowe rzeczoznawcy (D) będzie podstawą wyboru oferty najkorzystniejszej i zostanie obliczone wg wzoru:

gdzie:

|  |  |
| --- | --- |
| *P* | łączna ilość punktów |
| *C* | ilość punków w kryterium cena oferty brutto |
| D | liczba punktów w kryterium doświadczenie zawodowe rzeczoznawcy |

1. **UWAGA:** Jeżeli nie będzie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans kryterium „Cena” oraz „Doświadczenie zawodowe”, Zamawiający spośród tych ofert wybiera ofertę z najniższą ceną.
2. Wyniki poszczególnych działań matematycznych będą zaokrąglane do dwóch miejsc po przecinku lub z większą dokładnością, jeżeli przy zastosowaniu wymienionego zaokrąglenia nie występuje różnica w ilości przyznanych punktów.
3. Oferta może uzyskać maksymalnie 100 punktów.

**7. Warunki udziału w postępowaniu:**

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. poz. 835).
2. **Doświadczenie zawodowe rzeczoznawcy majątkowego:**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy dysponują lub będą dysponować osobą posiadającą uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności – licencja zawodowa rzeczoznawcy i posiadającą doświadczenie   
w wykonaniu min. 10 wycen z każdej kategorii wskazanej w ust. 3 pkt. 3.

Spełnienie ww. warunku Zamawiający oceniał będzie na podstawie dokumentów załączonych do oferty, o których mowa w ust. 3 pkt 3 lit. c.

**8. Sposób przygotowania oferty:**

Ofertę należy przygotować na formularzu oferty stanowiącym załącznik Nr 1 do zapytania ofertowego oraz dołączyć następujące dokumenty:

1. Formularz cenowy (załącznik nr 2),
2. aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
3. Dokument potwierdzający posiadane uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności – licencja zawodowa rzeczoznawcy,
4. Polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych,
5. Dokument potwierdzający opłacenie składki ZUS za poprzedni miesiąc.
6. dowody potwierdzające wykonanie wskazanej ilości wycen.

Wyżej wymienione dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osobę/osoby uprawnioną/e do podpisania oferty z dopiskiem „za zgodność z oryginałem” .

**9. Odrzucenie oferty/ Unieważnienie postępowania**

Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

**10. Inne wymagania Zamawiającego wobec wykonawcy:**

1. Zamawiający przewiduje wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy, która służyć będzie pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy,
2. Od wykonawcy, którego oferta zostanie uznana jako najkorzystniejsza wymagane będzie wniesienie przed podpisaniem umowy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości: 5% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego,
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wnoszone jest w jednej lub w kilku następujących formach:
4. w pieniądzu, przelewem na rachunek zamawiającego 19 8309 0000 0000 0042 2000 0040, przed podpisaniem umowy przez Wykonawcę – przy czym za termin wniesienia zabezpieczenia w formie przelewu pieniężnego przyjmuje się termin uznania na rachunku Zamawiającego, lub w jednej z poniżej podanych form:
5. w poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym, że zobowiązanie kasy jest zobowiązaniem pieniężnym,
6. w gwarancjach bankowych,
7. gwarancjach ubezpieczeniowych,
8. w poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt. 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości,
9. Zamawiający nie dopuszcza stosowania w dokumentach gwarancyjnych   
   i poręczeniach, zapisów uzależniających ich realizację od czynności lub oświadczeń osób trzecich albo Wykonawcy. Dokumenty nie spełniające powyższego warunku, nie będą uwzględniane jako wypełnienie obowiązku złożenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
10. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, zostanie zwrócone wykonawcy   
    w 100% kwoty zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia uznania należytego wykonania zamówienia.
11. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania kalkulacji złożonych propozycji cenowych na etapie oceny ofert,
12. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów przygotowania oferty.

**11**. **Zapytania i wyjaśnienia do treści zapytania ofertowego:**

1) Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści zapytania   
ofertowego.

2) Zamawiający może dokonać odpowiednich wyjaśnień i ewentualnych zmian lub też możne pozostawić wniosek bez rozpoznania, w szczególności, jeżeli treść zapytań wpłynęły na co najmniej jeden dzień przed terminem składania ofert.

3) Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami i ewentualnymi zmianami Zamawiający przekaże Wykonawcom, którym przekazał zaproszenie do złożenia oferty.

**12. Termin związania ofertą wynosi: (30 dni) tj. do 27.02.2025.**

Zamawiający może wystąpić z wniosek o wydłużenie tego terminu.

**13. Załączniki:**

1. **Formularz ofertowy wykonawcy – załącznik nr 1,**
2. **Formularz cenowy - załącznik nr 2,**
3. **Projekt umowy – załącznik 3.**