

WARUNKI UCZESTNICTWA W POSTĘPOWANIU

na realizację zamówienia pn.

Sporządzanie operatów szacunkowych określających wartość lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz wartość gruntu niezbędnego do racjonalnej obsługi budynków.

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone zgodnie z *Regulaminem uruchamiania zamówień, do których nie stosuje się przepisów ustawy prawo zamówień publicznych*

1. Nazwa oraz adres Zamawiającego.

Gmina Olsztyn reprezentowana przez Prezydenta Olsztyna Pana Piotra Grzymowicza, w imieniu którego działa dyrektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Olsztyna Pan Sławomir Machnik:

- NIP 739-384-70-26,

- Regon 510742362.

Postępowanie prowadzi Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

Pl. Jana Pawła II Nr 1; 10-101 Olsztyn

- tel. 089-527 31 11 w. 388

- www.bip.olsztyn.eu e-mail: geodezja@olsztyn.eu.

2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest sporządzanie opinii (w formie operatów szacunkowych) o wartości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz o wartości praw związanych z nieruchomościami, dla potrzeb prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym na terenie miasta Olsztyna w 2019 roku.

Przedmiot zamówienia obejmuje sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości w następującym zakresie:

- 1) określenie wartości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do lokali i udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w gruncie niezbędnym do racjonalnej obsługi budynku, przy wykorzystaniu istniejącej inwentaryzacji, dla przewidywanej ilości **300** lokali;
- 2) określenie wartości gruntu niezbędnego do racjonalnej obsługi budynków – dla przewidywanej ilości **10** budynków - dla celu innego niż zbycie w ułamkowych częściach wraz z lokalem (np. dla potrzeb regulacji stanu prawnego nieruchomości lub zbycia w ułamkowych częściach itp.);
- 3) określenie wartości lokalu wraz z wyceną nakładów poniesionych przez najemcę na adaptację części wspólnych budynku w związku z przebudową, nadbudową lub rozbudową lokalu – dla przewidywanej ilości **2** lokali;
- 4) dokonanie oceny aktualności operatów szacunkowych – przewidywana ilość **30** ocen.

W wyniku realizacji zamówienia Wykonawca przedłoży Zamawiającemu operaty szacunkowe wykonane zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) i Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz wykonane ze szczególną starannością, właściwą dla standardów zawodowych rzeczoznawcy majątkowego.

Do operatu szacunkowego należy dołączyć istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu, w szczególności:

- wykonaną w kolorze dokumentację fotograficzną budynku, w którym znajduje się wyceniany

lokal, umieszczoną na stronie tytułowej operatu szacunkowego, a w przypadku lokalu przeznaczonego do zbycia w drodze przetargu – również szczegółową dokumentację fotograficzną lokalu;

- odpisy lub protokoły z badania księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawo do nieruchomości;
- aktualny wypis z rejestru ewidencji gruntów i budynków (dopuszcza się wypis o niepełnej treści) lub wyciąg ze zbioru danych opisowych dotyczących działek ewidencyjnych;
- uwierzytelnioną kopię mapy zasadniczej (w kolorze) obejmującej wycenianą nieruchomość, z zaznaczeniem jej granic ewidencyjnych.

Wszelkie niezbędne dokumenty do wykonania operatu szacunkowego Wykonawca uzyska we własnym zakresie i na własny koszt.

Przedmiot zamówienia obejmuje ponadto dokonywanie na zlecenie Zamawiającego – przed upływem 24 miesięcy od sporządzenia operatu szacunkowego – oceny aktualności operatu zgodnie z postanowieniami art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* oraz § 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*.

3. Warunki udziału w postępowaniu oraz dokumenty potwierdzające spełnianie tych warunków.

O udzielenie zamówienia publicznego mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają poniższe warunki:

- 1) posiadają praktykę w zakresie sporządzania opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych. Za spełnienie warunku Zamawiający uzna wykazanie przez Wykonawcę wykonania z należytą starannością, w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie, co najmniej **80** operatów szacunkowych dotyczących wyceny lokali, w tym przynajmniej **5** operatów określających wartość lokali niemieszkalnych.

Zamawiający dopuszcza spełnienie powyższych warunków udziału w postępowaniu poprzez realizację wymaganej ilości operatów szacunkowych w ramach jednego lub kilku odrębnych zamówień.

Wykonawca, którego oferta zostanie oceniona najwyżej, przed podpisaniem umowy winien przedłożyć wykaz wykonanych usług, w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku doświadczenia, z opisem ich przedmiotu (rodzaje nieruchomości, cele wykonanej wyceny, ilość operatów), dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi były wykonane.

- 2) dysponują minimum **1** osobą sporządzającą operaty szacunkowe, która posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Na potwierdzenie spełnienia opisanego warunku Wykonawca winien przedstawić wykaz osób (rzeczoznawców majątkowych), które będą wykonywać operaty szacunkowe, wraz z informacjami o posiadanych przez te osoby uprawnieniach i doświadczeniu w zakresie sporządzania operatów szacunkowych.

4. Opis sposobu przygotowania oferty.

Ofertę należy sporządzić na formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik do niniejszych *Warunków uczestnictwa w postępowaniu*. Na ofertę składają się: wypełniony formularz ofertowy, formularz cenowy oraz wypełnione dokumenty stanowiące załączniki 3 i 4 do niniejszych *Warunków*.

- 1) Wymagania podstawowe:
 - a) każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę i zaproponować tylko jedną cenę. Złożenie przez Wykonawcę więcej niż jednej oferty spowoduje jej odrzucenie,
 - b) oferta musi być podpisana przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń

woli w imieniu Wykonawcy. Podpis winien być sporządzony w sposób umożliwiający jego identyfikację np. złożony wraz z imienną pieczętą lub czytelny (z podaniem imienia i nazwiska). Jeżeli z dokumentu określającego status prawny Wykonawcy lub pełnomocnictwa wynika, iż do reprezentowania Wykonawcy upoważnionych jest łącznie kilka osób, dokumenty wchodzące w skład oferty muszą być podpisane przez wszystkie te osoby,

- c) upoważnienie osób podpisujących ofertę do jej podpisania musi bezpośrednio wynikać z dokumentów dołączonych do oferty. Oznacza to, że jeżeli upoważnienie takie nie wynika wprost z dokumentu stwierdzającego status prawny Wykonawcy to do oferty należy dołączyć oryginał lub poświadczoną notarialnie kopię stosownego pełnomocnictwa, określającego jego zakres i wystawionego przez osoby do tego upoważnione.
- d) Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty,
- e) zaleca się, aby Wykonawca zdobył wszelkie informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy.

2) Forma oferty:

- a) Zamawiający ustala wzór Formularza ofertowego, który powinien stanowić pierwszą stronę składanej oferty,
- b) ofertę należy sporządzić pisemnie w języku polskim, w jednym egzemplarzu. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski,
- c) ofertę należy sporządzić w sposób trwały (np. na maszynie do pisania, komputerze, długopisem lub nieścieralnym atramentem),
- d) formularz ofertowy, oświadczenia Wykonawcy należy złożyć w formie oryginałów. Upoważnienia (pełnomocnictwa) należy złożyć w formie oryginałów lub w kopii poświadczonej notarialnie. Pozostałe dokumenty muszą być złożone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę. Dokumenty złożone w formie kserokopii muszą być opatrzone na każdej zapisanej stronie klauzulą „ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM” i poświadczone za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.
- e) Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu, gdy złożona kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej prawdziwości.

3) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia:

- a) Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie niniejszego zamówienia, a oferta taka spełniać musi następujące wymagania:
- b) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą ustanowić Pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie niniejszego zamówienia albo do reprezentowania ich w zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego. Pełnomocnictwo musi być podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania poszczególnych Wykonawców i w formie oryginału lub w kopii poświadczonej notarialnie musi znajdować się w ofercie wspólnej Wykonawców. Pełnomocnictwo może być udzielone w szczególności:
 - łącznie przez wszystkich Wykonawców (jeden dokument),
 - oddzielnie przez każdego z nich (tyle dokumentów ilu Wykonawców).
- c) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia solidarnie odpowiadają za podpisanie umowy, jej wykonanie,
- d) w ofercie powinien być podany adres do korespondencji i kontakt telefoniczny z pełnomocnikiem Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia. Wszelka korespondencja dokonywana będzie wyłącznie z podmiotem występującym jako Pełnomocnik,
- e) w odniesieniu do wymagań postawionych przez Zamawiającego, Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia, łącznie muszą spełnić postawiony przez Zamawiającego warunki.

5. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny oferty.

1) Cena oferty brutto – waga: 80 %.

Dla potrzeb rozliczenia kosztów konieczne jest podanie w ofercie kosztów sporządzenia poszczególnych operatów szacunkowych.

Ilości wskazane w tabeli są ilościami szacunkowymi.

Lp.	Cel wyceny	Szacunkowa liczba operatów	Cena jednostkowa brutto (zł)	Wartość brutto (zł)
	a	b	c	d = b x c
1.	Określenie wartości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do lokali i udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w gruncie dodatkowym niezbędnym do racjonalnej obsługi budynku	300		
2.	Określenie wartości gruntu niezbędnego do racjonalnej obsługi budynku	10		
3.	Określenie wartości lokalu wraz z wyceną nakładów poniesionych przez najemcę na adaptację części wspólnych budynku w związku z przebudową, nadbudową lub rozbudową lokalu	2		
4.	Ocena aktualności operatu szacunkowego	30		
			RAZEM:	

Zaproponowana cena sporządzenia operatów szacunkowych i oceny aktualności operatów powinna obejmować wszystkie obowiązki Wykonawcy, w tym prace, opracowania geodezyjno-kartograficzne i inne oraz uzgodnienia niezbędne dla kompleksowego opracowania przedmiotu zamówienia, opłaty skarbowe, sądowe i administracyjne.

Sposób oceny ofert w zależności od ceny:

$C = [C_n / C_r] \times 100 \times 80\%$, gdzie:

C - ilość punktów za kryterium cena,

C_n - najniższa oferowana cena,

C_r - cena oferty rozpatrywanej.

Maksymalna liczba punktów (C) jaką może uzyskać oferta w tym kryterium wynosi 80,00 punktów.

2) Doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego przedstawionego w wykazie osób, które będą wykonywać operaty szacunkowe – waga: 20 % = 20 punktów.

Kryterium „doświadczenie” (D) rozpatrywane będzie na podstawie deklaracji Wykonawcy zawartej w informacji zawierającej wykaz operatów szacunkowych wykonanych przez osoby skierowane przez Wykonawcę do realizacji zamówienia – sporządzonej wg wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszych *Warunków uczestnictwa w postępowaniu*. Punkty w kryterium „Doświadczenie” zostaną przyznane w następujący sposób:

Kryterium „doświadczenie” będzie podzielone na **dwie części**, w których Wykonawca może uzyskać maksymalnie **po 10 punktów**.

- a) Wykonawca otrzyma **po 5 punktów** za każdy wykonany w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lokalowej z zastosowaniem podejścia dochodowego:
- 2 operaty szacunkowe - **10 punktów**,
- 1 operat szacunkowy - **5 punktów**.
- b) Wykonawca otrzyma **po 5 punktów** za każdy wykonany w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nakładów poniesionych przez najemcę na adaptację części wspólnych budynku w związku z przebudową, nadbudową lub rozbudową lokalu.
- 2 operaty szacunkowe - **10 punktów**,
- 1 operat szacunkowy - **5 punktów**.

Rzeczoznawca majątkowy wykazujący się doświadczeniem w celu uzyskania dodatkowych punktów musi brać udział w realizacji przedmiotu zamówienia.

Łączną liczbę punktów w wymienionych powyżej kryteriach, Zamawiający obliczy według następującego wzoru:

$P = C + D$ (maksymalnie 100 punktów).

6. Opis sposobu obliczenia ceny.

- 1) Podstawą wyliczenia ceny ofertowej powinna być dla wykonawcy jego własna wycena, oparta na rachunku ekonomicznym kalkulacja.
- 2) Cena oferty musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu zamówienia nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ofercie.
- 3) Wykonawca musi przewidzieć wszystkie okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia.
- 4) Cena oferty musi zawierać wszelkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia.
- 5) Cena musi być wyrażona w polskich złotych, liczbowo z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 0,5 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 0,5 grosza i wyżej zaokrągla się do 1 grosza. Cena musi zawierać należny podatek VAT.
- 6) Zamawiający poprawi w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie, informując o tym niezwłocznie Wykonawcę, którego oferta została poprawiona. Przez oczywistą omyłkę pisarską w szczególności należy rozumieć widoczne, wbrew zamierzeniu niewłaściwe użycie wyrazu, widocznie mylną pisownię wyrazu, ewidentny błąd gramatyczny, niezamierzone opuszczenie wyrazu (ów) lub jego części.
- 7) Zamawiający poprawi oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek, informując o tym niezwłocznie Wykonawcę, którego oferta została poprawiona,
- 8) Zamawiający poprawi błąd polegający na zastosowaniu przy obliczaniu ceny błędnej stawki podatku od towarów i usług.

7. Informacja o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami, przekazywania oświadczeń i dokumentów oraz osoby uprawnione do porozumiewania się z Wykonawcami.

- 1) Zamawiający urzęduje w następujących dniach (pracujących) i godzinach:
- poniedziałek – od godz. 8.00 do godz. 16.00,
- wtorek – piątek – od godz. 7.30 do godz. 15.30.
- 2) Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się za pomocą e-maila, przy przekazywaniu następujących dokumentów:

- a) pytania i wyjaśnienia dotyczące treści warunków uczestnictwa w postępowaniu,
 - b) zmiana treści warunków uczestnictwa w postępowaniu,
 - c) wniosek o wyjaśnienie oraz wyjaśnienie treści oferty,
 - d) informacja o poprawieniu ofert,
 - e) wezwanie Zamawiającego o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania ofertą,
 - f) oświadczenie Wykonawcy o przedłużeniu terminu związania ofertą,
 - g) zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty,
 - h) zawiadomienie o unieważnieniu postępowania.
- 3) jeżeli Zamawiający lub Wykonawca przekazują ww. oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje e-mailem, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. W przypadku przekazywania dokumentów e-mailem dowód transmisji danych oznacza, że Wykonawca otrzymał korespondencję w momencie jej przekazania przez Zamawiającego, niezależnie od ewentualnego potwierdzenia faktu jej otrzymania. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za niesprawne działanie urządzeń Wykonawcy.
 - 4) adres do korespondencji zamieszczony jest w rozdziale I niniejszych warunków uczestnictwa w postępowaniu. Zamawiający wymaga, aby wszelkie pisma związane z postępowaniem, były kierowane wyłącznie na ten adres.
 - 5) Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści warunków uczestnictwa w postępowaniu. Zamawiający niezwłocznie udzieli wyjaśnień.
 - 6) treść zapytania i wyjaśnienia zostaną zamieszczone na stronie internetowej, (postępowanie prowadzone w trybie przetargu z ogłoszeniem lub negocjacji).
 - 7) w uzasadnionych przypadkach, przed upływem terminu składania ofert Zamawiający może zmienić treść warunków. Dokonaną zmianę, Zamawiający przekazuje niezwłocznie wszystkim Wykonawcom, którym przekazano warunki, a jeżeli warunki są udostępniane na stronie internetowej, zamieszcza ją także na tej stronie.
 - 8) jeżeli w wyniku zmiany treści warunków nieprowadzącej do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu jest niezbędny dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, Zamawiający przedłuży termin składania ofert.
 - 9) jeżeli zmiana treści warunków prowadzi do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu (postępowanie prowadzone w trybie przetargu z ogłoszeniem lub negocjacji), Zamawiający zamieszcza ogłoszenie o zmianie ogłoszenia na stronie BIP.
 - 10) jeżeli w wyniku zmiany treści warunków udziału w postępowaniu niezbędny jest dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, Zamawiający przedłuży termin składania ofert.
 - 11) o przedłużeniu terminu składania ofert Zamawiający niezwłocznie zawiadomi Wykonawców. Informację powyższą Zamawiający zamieści również na stronie internetowej www.bip.olsztyn.eu.

8. Informacje o formalnościach, jakie winny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia.

Przed podpisaniem umowy Wykonawca, którego oferta uznana zostanie za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie do:

- 1) przedłożenia wykazu wykonanych usług, w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku posiadania praktyki, z opisem ich przedmiotu (rodzaje nieruchomości, cele wykonanej wyceny, ilość operatów), dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi były wykonane.
- 2) złożenia aktualnej polisy lub innego dokumentu ubezpieczeniowego potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z wykonaniem niniejszego zamówienia na kwotę nie niższą niż wartość umowy /brutto/, na którą zostanie zawarta umowa w sprawie zamówienia publicznego,
- 3) dostarczenia kserokopii uprawnień zawodowych osób wskazanych w ofercie Wykonawcy do

realizacji zamówienia w zakresie szacowania nieruchomościami uzyskanych zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*,

4) dostarczenia umowy regulującej współpracę Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, jeżeli oferta tych Wykonawców zostanie wybrana, dotyczy to również wspólników prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej.

W zawiadomieniu wysłanym do Wykonawcy, którego oferta uznana zostanie za najkorzystniejszą, Zamawiający poinformuje o formalnościach związanych z podpisaniem umowy o treści zgodnej ze wzorem załączonym do *Warunków uczestnictwa w postępowaniu*.

9. Wzór umowy, jaką Zamawiający zamierza zawrzeć z wybranym Wykonawcą stanowi załącznik nr 5 do niniejszych *Warunków uczestnictwa w postępowaniu*.

10. Załączniki:

- 1) formularz ofertowy
- 2) formularz cenowy
- 3) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu
- 4) informacja dotycząca kryterium „doświadczenie”
- 5) wzór umowy.

Opracowała

Anna Wielgosz

ZATWIERDZIŁ

DYREKTOR WYDZIAŁU
GEODEZJI I GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI

/-/ Sławomir Machnik

Olsztyn, dnia 28 lutego 2019 r.