

WARUNKI UCZESTNICTWA W POSTĘPOWANIU

na realizację zamówienia pn.

Sporządzanie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych, dla potrzeb prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym i Skarbu Państwa na terenie miasta Olsztyna.

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
NIP 739-384-70-26,
Regon 510742362,
www.bip.olsztyn.eu.

Postępowanie prowadzi Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Pl. Jana Pawła II nr 1; 10-101 Olsztyn
Tel. 89 527 31 11 w. 388; e-mail: geodezja@olsztyn.eu.

Osoba uprawniona do kontaktu z Wykonawcami: Anna Wielgosz, tel. 89 527 31 11 w. 507, e-mail: wielgosz.anna@olsztyn.eu.

2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest sporządzanie, dla różnych celów, opinii (w formie operatów szacunkowych) o wartości nieruchomości oraz o wartości praw związanych z nieruchomościami, dla potrzeb prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym i Skarbu Państwa na terenie miasta Olsztyna.

Zamówienie obejmuje wykonanie operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych oraz lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wraz z dokonywaniem oceny aktualności sporządzonych operatów. **Zamówienie podzielone jest na dwie części.**

UWAGA: Wykonawca może złożyć ofertę na jedną z dwóch lub na obie części zamówienia.

Część I zamówienia obejmuje sporządzenie, dla różnych celów, operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości w następującym zakresie:

- 1) określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej – przewidywane sporządzenie 200 operatów szacunkowych (170 operatów dla Gminy Olsztyn + 30 operatów dla Skarbu Państwa);
- 2) określenie wartości nieruchomości gruntowej wraz z nakładami lub zabudowanej garażem, budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy do 30 m² albo stacją TRAF0 itp. – przewidywane 13 operatów szacunkowych (10 operatów dla Gminy Olsztyn + 3 operaty dla Skarbu Państwa);
- 3) określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem lub zespołem budynków o powierzchni użytkowej do 500 m² – przewidywane 4 operaty szacunkowe dla Gminy Olsztyn;
- 4) określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem lub zespołem budynków o powierzchni użytkowej powyżej 500 m² – przewidywany 1 operat dla Gminy Olsztyn;
- 5) określenie wartości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do lokali i z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w gruncie dodatkowym niezbędnym do racjonalnej obsługi budynku – przewidywane 3 operaty dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) dokonanie oceny aktualności operatów szacunkowych – przewidywane 42 oceny (40 ocen dla operatów sporządzonych dla potrzeb Gminy Olsztyn + 2 oceny dla operatów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa).

Wycena następować będzie w szczególności w celu:

- 1) sprzedaży nieruchomości na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 2) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oraz trwałego zarządu, z uwzględnieniem wartości udziałów;
- 3) zbycia (w tym na poprawę warunków zagospodarowania), zamiany, darowizny, wykupu, oddania w trwały zarząd, przekazania w formie aportu wnoszonego do spółki, regulacji stanu prawnego nieruchomości, itp.;
- 4) ustalenia wartości służebności gruntowych (np. przechodu i przejazdu, nawisu, itp.) oraz służebności przesyłu, z uwzględnieniem obniżenia wartości nieruchomości z tytułu posadowienia urządzeń przesyłowych;
- 5) oddania w trwały zarząd dróg wewnętrznych;
- 6) ustalenia w drodze negocjacji wysokości odszkodowania za grunt przejęty z mocy prawa pod inwestycję drogową;
- 7) ustalenia wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- protokół oględzin nieruchomości (w przypadku sporządzania operatów dla potrzeb negocjacji wysokości odszkodowania obejmującego nakłady – protokół sporządzony w obecności stron),
- wykonaną w kolorze dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości,
- odpisy lub protokoły z badania księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości,
- wypisy z rejestru ewidencji gruntów i budynków (dopuszcza się wypis o niepełnej treści) lub wyciąg ze zbioru danych opisowych dotyczących działek ewidencyjnych bazy EGiB,
- uwierzytelnioną kopię mapy zasadniczej (w kolorze) obejmującej wycenianą nieruchomość, z zaznaczeniem jej granic ewidencyjnych (mapa zasadnicza nie jest wymagana w operatach dotyczących określenia wartości służebności),
- w przypadkach uzasadnionych, po uzgodnieniu z Zamawiającym, dopuszcza się dołączenie uwierzytelnionej kopii mapy ewidencyjnej.

Część II zamówienia obejmuje sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości w następującym zakresie:

- 1) określenie wartości lokali mieszkalnych i niemieskalnych, 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 145 lokali;
- 2) dla wskazanych przez Zamawiającego budynków – przewidywane nie więcej niż 4 budynki – Wykonawca sporządzi operat szacunkowy dotyczący określenia wartości gruntu niezbędnego do ich racjonalnej obsługi, to jest dla celu innego niż zbycie w ułamkowych częściach wraz z lokalem;
- 3) dokonanie oceny aktualności operatów szacunkowych – przewidywane 20 ocen.

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 (w kolorze);

- 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.

Dotyczy I i II części zamówienia:

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* oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* oraz wykonane ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności.

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*.

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

Termin wykonania zamówienia: dla obu części zamówienia umowy zostaną zawarte na okres od dnia zawarcia do dnia 15 grudnia 2023 roku.

Termin sporządzania przedmiotowych operatów szacunkowych: sukcesywnie od dnia zawarcia umowy do dnia 17 grudnia 2021 roku z zastrzeżeniem, że przed upływem 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego zamawiający może zlecić dokonanie oceny jego aktualności.

Zamówienie operatów szacunkowych i ocen aktualności operatów w liczbie nie powodującej osiągnięcia ceny ofertowej nie uprawnia Wykonawcy do żądania innych zamówień lub wypłacenia w całości ceny ofertowej. Podstawę rozliczenia stanowić będzie faktyczna ilość wykonanych prac. Ostateczne wynagrodzenie zależne będzie od ilości wykonanych i odebranych operatów szacunkowych oraz ocen aktualności operatów szacunkowych w okresie trwania umowy i ustalone zostanie na podstawie cen jednostkowych.

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

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają **warunek dotyczący uprawnień osób, które będą realizować zamówienie**, odpowiedni dla danej części zamówienia:

- **dla części I zamówienia** – Wykonawca winien dysponować 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*;
- **dla części II zamówienia** – Wykonawca winien dysponować 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*.

UWAGA: w przypadku składania **ofert na obie części** zamówienia Wykonawca zobowiązany jest wykazać się minimum 2 osobami posiadającymi wyżej określone uprawnienia.

Na potwierdzenie spełnienia opisanego warunku Wykonawca winien złożyć oświadczenie i przedstawić wykaz osób (rzeczoznawców majątkowych), które będą wykonywać operaty szacunkowe, wraz z informacjami o posiadanych przez te osoby uprawnieniach.

4. Opis sposobu przygotowania oferty.

1) Na ofertę składają się:

- formularz ofertowy – załącznik nr 1 do niniejszych warunków uczestnictwa w postępowaniu,
- formularze cenowe – załączniki nr 2a i nr 2b,
- oświadczenie Wykonawcy dotyczące spełniania warunku udziału w postępowaniu – zał. nr 3,
- informacje dotyczące wykazu prac dla potrzeb ustalenia punktacji w kryterium oceny ofert „Doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego” – załączniki nr 4a i nr 4b.

UWAGA: w przypadku składania oferty tylko na jedną z części zamówienia, rubryki w dokumentach dotyczących drugiej części należy przekreślić, dokumenty podpisać zgodnie z wymogami i złożyć, jako część oferty.

2) Wymagania podstawowe przygotowania oferty:

- 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 pieczętką 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.

3) 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.

4) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia:

Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie niniejszego zamówienia, a oferta taka spełniać musi następujące wymagania:

- a) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą ustanowić Pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie niniejszego zamówienia

albo do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia 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).

- b) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia solidarnie odpowiadają za podpisanie umowy i jej wykonanie,
- c) 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,
- d) w odniesieniu do wymagań postawionych przez Zamawiającego, Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia, łącznie muszą spełnić postawione przez Zamawiającego warunki.

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

Zamawiający ustalił następujące kryteria oceny ofert oraz ich znaczenie w poszczególnych częściach zamówienia:

1) Dla części I zamówienia:

a) **cena oferty brutto** – wskaźnik **C1** – waga: **70 %**

Dla potrzeb rozliczenia ceny konieczne jest podanie w ofercie ceny za sporządzenie poszczególnych operatów szacunkowych. Szacunkowa liczba operatów obejmuje łącznie operaty zlecane na rzecz Gminy Olsztyn oraz Skarbu Państwa.

Lp.	Cel wyceny	Szacunkowa liczba operatów - Gmina Olsztyn	Szacunkowa liczba operatów - Skarb Państwa	Cena jednostkowa brutto (zł)	Cena brutto (zł) Gmina Olsztyn	Cena brutto (zł) Skarb Państwa
	A	B	C	D	E = B x D	F = C x D
1.	Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej	170	30			
2.	Określenie wartości nieruchomości gruntowej wraz z nakładami lub zabudowanej garażem, budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy do 30m ² lub stacją TRAFO	10	3			
3.	Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem lub zespołem budynków o powierzchni użytkowej do 500m ²	4	0			
4.	Określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem lub zespołem budynków o powierzchni użytkowej powyżej 500m ²	1	0			
5.	Określenie wartości lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu i z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w gruncie dodatkowym niezbędnym do racjonalnej obsługi budynku	0	3			

Lp.	A	B	C	D	E = B x D	F = C x D
6.	Ocena aktualności operatu szacunkowego	40	2			
RAZEM:						
RAZEM Gmina Olsztyn + Skarb Państwa						

Sposób oceny ofert w zależności od ceny:

$C = [C_n / C_r] \times 100 \times 70\%$, gdzie:

C – ilość punktów badanej oferty,

C_n – najniższa oferowana cena,

C_r – cena oferty rozpatrywanej.

Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta w tym kryterium, wynosi 70,00 punktów.

b) doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego, przedstawionego w wykazie osób, które będą wykonywać operaty szacunkowe – wskaźnik **D1** – waga **30%** = 30 punktów.

Kryterium to rozpatrywane będzie na podstawie deklaracji Wykonawcy, zawartej w ofercie.

Wykonawca otrzyma po 1 punkcie za każdy, wykonany w okresie ostatnich 2 lat przed upływem terminu składania ofert, operat szacunkowy określający wartość nieruchomości gruntowej. Operaty mogą dotyczyć nieruchomości gruntowej zabudowanej, niezabudowanej lub gruntu wraz z nakładami.

Sposób punktacji:

- | | |
|--|--|
| - 30 operatów szacunkowych – 30 punktów | - 14 operatów szacunkowych – 14 punktów, |
| - 29 operatów szacunkowych – 29 punktów, | - 13 operatów szacunkowych – 13 punktów, |
| - 28 operatów szacunkowych – 28 punktów, | - 12 operatów szacunkowych – 12 punktów, |
| - 27 operatów szacunkowych – 27 punktów, | - 11 operatów szacunkowych – 11 punktów, |
| - 26 operatów szacunkowych – 26 punktów, | - 10 operatów szacunkowych – 10 punktów, |
| - 25 operatów szacunkowych – 25 punktów, | - 9 operatów szacunkowych – 9 punktów, |
| - 24 operaty szacunkowe – 24 punkty, | - 8 operatów szacunkowych – 8 punktów, |
| - 23 operaty szacunkowe – 23 punkty, | - 7 operatów szacunkowych – 7 punktów, |
| - 22 operaty szacunkowe – 22 punkty, | - 6 operatów szacunkowych – 6 punktów, |
| - 21 operatów szacunkowych – 21 punktów, | - 5 operatów szacunkowych – 5 punktów, |
| - 20 operatów szacunkowych – 20 punktów, | - 4 operaty szacunkowe – 4 punkty, |
| - 19 operatów szacunkowych – 19 punktów, | - 3 operaty szacunkowe – 3 punkty, |
| - 18 operatów szacunkowych – 18 punktów, | - 2 operaty szacunkowe – 2 punkty, |
| - 17 operatów szacunkowych – 17 punktów, | - 1 operat szacunkowy – 1 punkt, |
| - 16 operatów szacunkowych – 16 punktów, | - 0 operatów szacunkowych – 0 punktów. |
| - 15 operatów szacunkowych – 15 punktów, | |

Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta w tym kryterium, wynosi 30 punktów.

W wykazie prac należy podać przedmiot usługi, podmiot, na rzecz którego prace zostały wykonane, datę sporządzenia operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy, wykazujący się doświadczeniem w celu uzyskania punktów w tym kryterium oceny ofert, musi brać udział w realizacji przedmiotu zamówienia.

Jako najkorzystniejsza, wybrana będzie oferta, która uzyska największą sumę punktów P z kryteriów: $P1 = C1 + D1$ (maksymalnie 100 punktów).

2) dla części II zamówienia:

a) cena oferty brutto – wskaźnik **C2** – waga: **70 %**

Dla potrzeb rozliczenia ceny konieczne jest podanie w ofercie ceny za sporządzenie poszczególnych operatów szacunkowych.

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	145		
2.	Określenie wartości gruntu niezbędnego do racjonalnej obsługi budynku	4		
3.	Ocena aktualności operatu szacunkowego	20		
			RAZEM:	

Sposób oceny ofert w zależności od ceny:

$C = [C_n / C_r] \times 100 \times 70\%$, gdzie:

C – ilość punktów badanej oferty,

C_n – najniższa oferowana cena,

C_r – cena oferty rozpatrywanej.

Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta w tym kryterium, wynosi 70,00 punktów.

b) doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego, przedstawionego w wykazie osób, które będą wykonywać operaty szacunkowe – wskaźnik **D2** – waga **30%** = 30 punktów.

Kryterium to rozpatrywane będzie na podstawie deklaracji Wykonawcy, zawartej w ofercie.

Wykonawca otrzyma po 1 punkcie za każdy, wykonany w okresie ostatnich 2 lat przed upływem terminu składania ofert, operat szacunkowy określający wartość lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

Sposób punktacji:

- | | |
|--|--|
| - 30 operatów szacunkowych – 30 punktów | - 14 operatów szacunkowych – 14 punktów, |
| - 29 operatów szacunkowych – 29 punktów, | - 13 operatów szacunkowych – 13 punktów, |
| - 28 operatów szacunkowych – 28 punktów, | - 12 operatów szacunkowych – 12 punktów, |
| - 27 operatów szacunkowych – 27 punktów, | - 11 operatów szacunkowych – 11 punktów, |
| - 26 operatów szacunkowych – 26 punktów, | - 10 operatów szacunkowych – 10 punktów, |
| - 25 operatów szacunkowych – 25 punktów, | - 9 operatów szacunkowych – 9 punktów, |
| - 24 operaty szacunkowe – 24 punkty, | - 8 operatów szacunkowych – 8 punktów, |
| - 23 operaty szacunkowe – 23 punkty, | - 7 operatów szacunkowych – 7 punktów, |
| - 22 operaty szacunkowe – 22 punkty, | - 6 operatów szacunkowych – 6 punktów, |
| - 21 operatów szacunkowych – 21 punktów, | - 5 operatów szacunkowych – 5 punktów, |
| - 20 operatów szacunkowych – 20 punktów, | - 4 operaty szacunkowe – 4 punkty, |
| - 19 operatów szacunkowych – 19 punktów, | - 3 operaty szacunkowe – 3 punkty, |
| - 18 operatów szacunkowych – 18 punktów, | - 2 operaty szacunkowe – 2 punkty, |
| - 17 operatów szacunkowych – 17 punktów, | - 1 operat szacunkowy – 1 punkt, |
| - 16 operatów szacunkowych – 16 punktów, | - 0 operatów szacunkowych – 0 punktów. |
| - 15 operatów szacunkowych – 15 punktów, | |

Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta w tym kryterium, wynosi 30 punktów.

W wykazie prac należy podać przedmiot usługi, podmiot, na rzecz którego prace zostały wykonane, datę sporządzenia operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy, wykazujący się doświadczeniem w celu uzyskania punktów w tym kryterium oceny ofert, musi brać udział w realizacji przedmiotu zamówienia.

Jako najkorzystniejsza, wybrana będzie oferta, która uzyska największą sumę punktów P z kryteriów: $P2 = C2 + D2$ (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 punkcie 1 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 www.bip.olsztyn.eu.
- 7) W uzasadnionych przypadkach, przed upływem terminu składania ofert Zamawiający może zmienić treść warunków. Dokonaną zmianę Zamawiający zamieszcza na stronie internetowej.
- 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, 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 na stronie BIP.

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 dostarczenia poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii:

- uprawnień zawodowych osób wskazanych w ofercie Wykonawcy do realizacji zamówienia, w zakresie szacowania nieruchomości uzyskanych zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*,
- aktualnej polisy lub innego dokumentu ubezpieczeniowego potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z wykonaniem niniejszego zamówienia,
- 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.

9. Wzory umów.

Wzory umów, jakie Zamawiający zamierza zawrzeć z wybranym Wykonawcą stanowią załączniki numer 5a i 5b (dla części I zamówienia) oraz numer 5c (dla części II zamówienia).

10. Ochrona danych osobowych.

Wypełniając obowiązek prawny uregulowany zapisami art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 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*, dalej „RODO”, Zamawiający informuje:

- 1) Administratorem danych osobowych jest Gmina Olsztyn reprezentowana przez Prezydenta Olsztyna, Pl. Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn.
- 2) Zamawiający wyznaczył Inspektora ochrony danych osobowych, z którym można kontaktować się drogą elektroniczną: iod@olsztyn.eu lub pisemnie na adres Administratora danych.
- 3) Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* oraz Zarządzenia nr 5 Prezydenta Olsztyna z dnia 13 stycznia 2020 roku *w sprawie wprowadzenia w Urzędzie Miasta Olsztyna Regulaminu uruchamiania zamówień, do których nie stosuje się przepisów ustawy prawo zamówień publicznych* w celu przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na sporządzanie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych, dla potrzeb prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym i Skarbu Państwa na terenie miasta Olsztyna oraz w celu zawarcia i wykonywania łączącej Zamawiającego i wybranego Wykonawcę umowy (odpowiednio art. 6 ust. 1 lit. c oraz art. 6 ust. 1 lit. b RODO).

- 4) Odbiorcami danych mogą być podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa. Dane mogą być ujawnione Wykonawcom oraz wszystkim zainteresowanym. Ponadto dane dotyczące wykonawcy wybranej oferty publikowane będą na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Administratora.
- 5) Dane osobowe będą przetwarzane do czasu osiągnięcia celu, w jakim zostały pozyskane, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym *Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych* (Dz. U. nr 14, poz. 67 ze zmianami), to jest 5 lat w przypadku danych pozyskanych w celu przeprowadzenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia oraz 10 lat w przypadku danych pozyskanych w celu zawarcia i realizacji umowy.
- 6) Osoby, których dane dotyczą mają prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz prawo do sprostowania swoich danych osobowych.
- 7) Podanie danych jest dobrowolne, jednakże ich niepodanie może uniemożliwić Zamawiającemu dokonanie oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zdolności Wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, co może skutkować odrzuceniem jego oferty oraz uniemożliwić zawarcie umowy w sprawie zamówienia.
- 8) Szczegółowe klauzule informacyjne o ochronie danych osobowych, dla których Administratorem jest Gmina Olsztyn zawarte są na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem: http://bip.olsztyn.eu/bip/dokument/345533/klauzula_informacyjna_o_ochronie_danych_osobowych/
- 9) Analogiczny obowiązek informacyjny, jak w przypadku pozyskiwania danych osobowych bezpośrednio od Wykonawców, powstanie, gdy Zamawiający uzyska od Wykonawcy dane osobowe dotyczące innych osób (np. osób, których dane służą do wykazania spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, osób kierowanych do realizacji zamówienia). Obowiązek ten jest uregulowany w art. 14 RODO. W związku z powyższym Zamawiający przypomina, że obowiązek informacyjny określony przepisami RODO spoczywa także na Wykonawcach, którzy pozyskują dane osobowe osób trzecich w celu przekazania ich Zamawiającemu w ofercie.

Załączniki:

1. formularz ofertowy,
- 2a. formularz cenowy – część I,
- 2b. formularz cenowy – część II,
3. oświadczenie Wykonawcy dotyczące spełniania warunku udziału w postępowaniu,
- 4a. informacja dotycząca kryterium „doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego” – część I,
- 4b. informacja dotycząca kryterium „doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego” – część II,
- 5a. wzór umowy – część I – nieruchomości komunalne,
- 5b. wzór umowy – część I – nieruchomości Skarbu Państwa,
- 5c. wzór umowy – część II.

OPRACOWAŁA

INSPEKTOR

Anna Wielgosz

ZATWIERDZIŁ

DYREKTOR WYDZIAŁU
GEODEZJI I GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI

Sławomir Bernat

Olsztyn, dnia 26 listopada 2020 r.