

Znak sprawy: GN-XXIV.271.5.2023  
Poznań, 05-12-2023 r.



Nr rej.: 05122302925

## ZAPYTANIE OFERTOWE

### 1. Opis przedmiotu zamówienia:

1. Usługa wyceny nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, lub innych podmiotów prawnych (cele wg załącznika nr 1a).
2. Nieruchomości będące przedmiotem wyceny położone są na terenie miasta Poznania (wyjątkowo pojedyncze nieruchomości mogą być położone poza terenem miasta, także poza terenem województwa wielkopolskiego).
3. Wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy poprzez sporządzenie pisemnej opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
4. Operat szacunkowy, określający wartość nieruchomości powinien być zgodny z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (2 egzemplarze).
5. Oprócz elementów przewidzianych przepisami prawa, operat powinien dodatkowo zawierać:
  - 1) protokół z badania KW z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 2) serwis fotograficzny – zdjęcia w kolorze;
  - 3) szkic lokalu mieszkalnego/o innym przeznaczeniu (w ilości 3 sztuk);
  - 4) protokół oględzin nieruchomości podpisany przez rzeczoznawcę majątkowego;
  - 5) zaznaczenie na planie miasta nieruchomości szacowanej i przyjętych do porównania z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 6) wycinek mapy zasadniczej (dodatkowo w uzasadnionych przypadkach oraz w każdym przypadku, gdy operat sporządzany jest dla celu, o którym mowa w pkt B załącznika do oferty – Formularza cenowego wypis z rejestru gruntów oraz wycinek mapy ewidencyjnej), z zastrzeżeniem punktu 8 i 9;

- 7) kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w art. 175 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344), aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego;
  - 8) w przypadku wycen nieruchomości wykonywanych dla celów określonych w pkt E i F załącznika do oferty – Formularza cenowego, o których mowa w pkt 6 mogą być zastąpione wydrukiem z Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania bądź z Geoportalu Polskiej Infrastruktury Informacji Przestrzennej;
  - 9) w przypadku wycen nieruchomości wykonywanych dla celów określonych w części G i H- załącznika do oferty – Formularza cenowego, Wykonawca nie jest zobowiązany dołączać dokumentów, o których mowa w pkt 5 i 6 oraz zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt 1 może przedłożyć wydruk z przeglądarki Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości;
  - 10) wersję elektroniczną operatu szacunkowego i załączników (w formacie pdf), o których mowa w ust. 1-9 przesłaną na adres poczty elektronicznej, z którego wysłano zlecenie wykonania operatu. Wymóg ten nie dotyczy operatów sporządzanych dla celów wymienionych w pkt A Załącznika do oferty - Formularza cenowego.
6. W przypadku operatu szacunkowego wyceny nieruchomości przygotowywanego dla celów określonych w pkt A, I i J załącznika do oferty – Formularza cenowego oprócz elementów przewidzianych prawem, w sytuacjach wskazanych przez Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany w ramach określonej wartości nieruchomości wyodrębnić wartość gruntu oraz wartość poszczególnych części składowych – nakładów poczynionych na nieruchomości. W sytuacjach wskazanych przez Zamawiającego wartość poszczególnych części składowych – nakładów powinna być podana również z rozbiciem na działki składające się na daną nieruchomość.
  7. W przypadku operatu szacunkowego wyceny nieruchomości przygotowanego dla potrzeb ustanowienia służebności gruntowej oraz użytkowania (pkt G i H załącznika do oferty – Formularza cenowego) Wykonawca zobowiązany jest określić wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego oddzielnie dla każdej działki ewidencyjnej oraz podać ostatecznie sumę wynagrodzenia dla wszystkich działek razem, w ramach prowadzonego postępowania.
  8. Umowa będzie miała charakter sukcesywny tj. Zamawiający będzie zlecał wykonanie wyceny w miarę pojawienia się bieżących potrzeb w danej grupie nieruchomości. Podana ilość nieruchomości może ulec zmniejszeniu w zależności od bieżącego zapotrzebowania. Podstawą rozliczenia będą ceny jednostkowe dla danego typu nieruchomości.
  9. Nieruchomością dla Zamawiającego jest zarówno nieruchomość składająca się z jednej działki zapisanej w księdze wieczystej, jak i z wielu działek zapisanych w jednej lub różnych księgach wieczystych. Decyduje o tym przede wszystkim przeznaczenie nieruchomości, jej gospodarcze wykorzystanie, sposób użytkowania, forma zbycia i nabycia. Ponadto kryterium bardzo istotnym w ww. zakresie, branym przez Zamawiającego pod uwagę przy podejmowaniu decyzji i formułowaniu zlecenia jest fakt, że Zamawiający planuje przeznaczyć do zbycia i nabycia kilka działek jako jedną nieruchomość będącą przedmiotem jednej oferty

- inwestycyjnej i wobec tego winna być ona wyceniona jako jedna nieruchomość. Zamawiający przyjmuje, że w przypadku, gdy dana część zamówienia opisana jest jako „kompleks” to cena jednostkowa nie dotyczy pojedynczej nieruchomości w tym kompleksie, a dotyczy całego kompleksu.
10. Przez kompleks nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne Zamawiający rozumie działki gruntu, które spełniają łącznie następujące warunki:
- 1) są wydzielone geodezyjnie i stykają się ze sobą co najmniej jedną granicą (tj. każda działka styka się co najmniej jedną granicą z przynajmniej jedną inną działką zaliczoną przez Zamawiającego do kompleksu nieruchomości);
  - 2) są zapisane w jednej księdze wieczystej (choć podział geodezyjny może być jeszcze nie ujawniony w tejże księdze);
  - 3) każda z działek wchodzących w skład kompleksu jest przeznaczona oddzielnie do zbycia.
11. Szacunkowa łączna liczba operatów – 169 szt.
12. Szczegółowy opis zamówienia zawiera załącznik nr 1a do Zapytania ofertowego - Formularz cenowy.

**2. Wymagany termin wykonania zamówienia:**

Umowa obowiązuje przez okres 36 miesięcy od daty zawarcia umowy, z tym zastrzeżeniem, że zlecenie wycen obejmuje okres do 31 grudnia 2024 r. Termin realizacji poszczególnych zleceń zgodnie z § 2 ust. 4 umowy, który stanowi załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego, wynosi 14 dni od daty otrzymania zlecenia.

**3. Warunki udziału w postępowaniu (jeżeli dotyczy) oraz sposób ich weryfikacji (wymagane dokumenty – jeżeli dotyczy):**

- 1) dysponowanie min. 1 osobą posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego – kopia świadectwa rzeczoznawcy majątkowego lub jego skan;
- 2) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca był ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej zgodnie z przepisami art. 175 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 805), w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego – kopia opłaconej polisy lub jej skan.
- 3) Wykonawca został poddany weryfikacji zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. Ustawa o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1497).

**4. Opis kryteriów wyboru oferty najkorzystniejszej (jeżeli cena nie jest jedynym kryterium):**

Cena jest jedynym kryterium wyboru wykonawcy.

**5. Opis sposobu przygotowania oferty:**

Składający ofertę wypełnia Formularz cenowy stanowiący załącznik nr 1a do Zapytania ofertowego oraz następnie Formularz ofertowy, stanowiący załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego.



Ofertę oblicza się według wzoru:

$$\text{liczba operatów} \times \text{cena jednostkowa} = \text{wartość oferty}$$

Cena jednostkowa winna uwzględniać wszystkie koszty związane z przygotowaniem operatu szacunkowego.

Wartość całkowita wynagrodzenia należnego wykonawcy winna być podana z wyodrębnieniem kwoty należnego podatku od towarów i usług (VAT).

#### 6. Zasady płatności:

Zapłata zostanie dokonana z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, przelewem do 21 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na rachunek bankowy wykonawcy podany na fakturze. Jeżeli wskazany przez Wykonawcę na fakturze rachunek bankowy nie jest rachunkiem rozliczeniowym i nie został umieszczony na białej liście podatników VAT, Zamawiający informuje Wykonawcę o wstrzymaniu płatności do czasu przedłożenia prawidłowego numeru rachunku rozliczeniowego.

Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za płatność po terminie określonym w zamówieniu spowodowaną brakiem możliwości dokonania płatności z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności w szczególności związanym z brakiem właściwego rachunku rozliczeniowego na fakturze. Termin płatności uważa się za zachowany w dniu obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

Zamawiający nie wyraża zgody na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej na innych zasadach niż określone w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1666). Przy wystawianiu faktur elektronicznych należy stosować numer GLN wymagany do identyfikacji Wykonawcy.

#### INFORMACJE O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej RODO, informuję, iż:

1. Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Poznania z siedzibą przy placu Kolegiackim 17, 61-841 Poznań.
2. Wyznaczono inspektora ochrony danych, z którym można się kontaktować poprzez e-mail: [iod@um.poznan.pl](mailto:iod@um.poznan.pl) lub pisemnie na adres: plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO w związku z wykonaniem zadania realizowanego w interesie publicznym wynikającego z art. 43 i 44 ustawy o finansach publicznych, tj. wybór najkorzystniejszej oferty w związku z przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia, którego wartość jest mniejsza niż 130 000,00 złotych.
4. Dane po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przetwarzane do celów archiwalnych i przechowywane przez okres niezbędny do zrealizowania przepisów dotyczących archiwizowania danych obowiązujących u Administratora.
5. Osoby, których dane dotyczą, mają prawo do:
  - a) dostępu do swoich danych osobowych
  - b) żądania sprostowania danych, które są nieprawidłowe
  - c) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych – z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją osób, których dane są przetwarzane
  - d) żądania usunięcia danych, gdy:

- dane nie są już niezbędne do celów, dla których zostały zebrane
  - dane przetwarzane są niezgodnie z prawem
  - po wniesieniu sprzeciwu, jeśli nie występują nadrzędne prawnie uzasadnione podstawy przetwarzania
- e) żądania ograniczenia przetwarzania, gdy:
- osoby te kwestionują prawidłowość danych
  - przetwarzanie jest niezgodne z prawem, a osoby te sprzeciwiają się usunięciu danych
  - Administrator nie potrzebuje już danych osobowych do celów przetwarzania, ale są one potrzebne osobom, których dane dotyczą, do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń
  - osoby te wniosły sprzeciw wobec przetwarzania danych – do czasu stwierdzenia nadrzędnych interesów Administratora nad podstawę takiego sprzeciwu.
6. Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże jest warunkiem wzięcia udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia, którego wartość jest mniejsza niż 130 000,00. Niepodanie danych będzie skutkowało niemożliwością uczestnictwa ww. postępowaniu.
8. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób opierający się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu.
9. Odbiorcami Pani/Pana danych będą podmioty upoważnione do odbioru danych osobowych na podstawie przepisów prawa lub zawartych umów z administratorem, w tym podmioty zajmujące się obsługą informatyczną administratora.

**Zamawiający informuje, iż do wyboru oferty najkorzystniejszej nie mają zastosowania przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.**

DYREKTOR WYDZIAŁU

M. Albińska  
Magda Albińska

.....  
(data i podpis dyrektora wydziału zamawiającego)

Załączniki:

- wzór umowy;
- formularz ofertowy;
- formularz cenowy.

W systemie tradycyjnym, w obiegu wewnętrznym dokument podpisany elektronicznie w systemie Mdok nie wymaga podpisu odręcznego na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania w sprawie zasad wykonywania czynności kancelaryjnych oraz obsługi dokumentacji w Urzędzie Miasta Poznania.

Zał. 3

Sprawę prowadzi: Michalak Dagmara, tel. 8271 700

KIEROWNIK ODDZIAŁU  
Przemysław Sudyk

