

RI.271.5.1.2019.UM

## ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zaprasza do złożenia oferty na sporządzanie operatów szacunkowych lub opinii szacunkowych do potrzeb określenia jednorazowej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu.

### 1. Zamawiający:

Nazwa Zamawiającego: Gmina Mińsk Mazowiecki  
REGON: 711582747  
NIP: 8222146576  
Adres: ul. Józefa Chelmońskiego 14 05-300 Mińsk Mazowiecki  
Strona internetowa: [www.bip.minskmazowiecki.pl](http://www.bip.minskmazowiecki.pl)  
Godziny urzędowania: pon. 8.00-18.00, wt.-cz. 8.00-16.00, pt. 8.00-14.00  
Tel./fax.: (25) 756 25 00 / (25) 756 25 50  
e-mail: [gmina@minskmazowiecki.pl](mailto:gmina@minskmazowiecki.pl)

### 2. Opis przedmiotu zamówienia:

- 2.1. Przedmiotem zamówienia jest sporządzanie operatów szacunkowych lub opinii szacunkowych do potrzeb określenia jednorazowej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu.
- 2.2. Przedmiot zamówienia obejmuje:
  - 2.2.1. sporządzanie operatów szacunkowych ustalających różnice wartości zbywanych nieruchomości gruntowych, których wartość uległa obniżeniu – zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) lub
  - 2.2.2. sporządzanie operatów szacunkowych ustalających różnice wartości zbywanych nieruchomości gruntowych, których wartość uległa wzrostowi – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) lub
  - 2.2.3. sporządzanie operatów szacunkowych ustalających różnice wartości zbywanych nieruchomości gruntowych, których wartość uległa zmianie przed zbyciem – zgodnie z art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) lub

- 2.2.4. sporządzanie opinii szacunkowych w przypadku stwierdzenia braku wzrostu/obniżenia wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowiącego operatu szacunkowego w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami a jedynie dokument wykonany na podstawie badania możliwości zmiany wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu lub zmiany planu.
- 2.3. Przewidywaną liczbę zleceń na wykonanie operatów szacunkowych lub opinii szacunkowych Zamawiający szacuje na około 15-20 sztuk. Niniejsza ilość ma charakter szacunkowy. Zamawiający nie gwarantuje, że podczas wykonania zamówienia ilości opracowań nie ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu.
- 2.4. W ramach zadania do obowiązków Wykonawcy należeć będzie:
  - 2.4.1. opracowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z należytą starannością, aktualnymi przepisami prawa oraz standardami etyki zawodowej w zakresie sporządzania operatów szacunkowych.
  - 2.4.2. pozyskania niezbędnych materiałów do sporządzenia przedmiotu zamówienia i pokrycia kosztów związanych z ich pozyskaniem,
  - 2.4.3. odbycia wizji w terenie,
  - 2.4.4. usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień w przedmiocie zamówienia wynikających z winy Wykonawcy, w terminie **7 dni** od daty doręczenia pisemnego żądania
  - 2.4.5. składanie pisemnych wyjaśnień na wezwanie Zamawiającego, w terminie **7 dni** od daty doręczenia pisemnego żądania,
  - 2.4.6. korekt i uzupełnień wykonanego przedmiotu zamówienia stosownie do rozstrzygnięć organów odwoławczych na koszt własny w terminie **7 dni** od daty doręczenia pisemnego żądania,
  - 2.4.7. w szczególnych przypadkach potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego lub opinii szacunkowej w ramach otrzymanego wynagrodzenia na wniosek Zamawiającego w terminie **7 dni** od otrzymania pisemnego żądania,
- 3. Termin wykonania przedmiotu zamówienia:**
  - 3.1. Zamówienie będzie realizowane od dnia zawarcia umowy do dnia **31 grudnia 2019 roku**.
  - 3.2. Wykonawca zobowiązany jest wykonać pojedyncze zlecenie w terminie **14 dni** kalendarzowych od daty odbioru zlecenia, przy czym:
    - 3.2.1.1. pojedyncze zlecenie oznacza jeden operat szacunkowy lub opinię szacunkową,
    - 3.2.1.2. zlecenia będą następować z częstotliwością odpowiadającą potrzebom Zamawiającego,
  - 3.3. W szczególnych przypadkach Zamawiający może wydłużyć termin wykonania zlecenia, na pisemny wniosek Wykonawcy, jednakże potrzeba jego wydłużenia winna być zgłoszona, co najmniej na **3 dni** przed upływem terminu wykonania zlecenia. Przedłużenie terminu wykonania zleczonej usługi wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.
- 4. Warunki udziału w postępowaniu**

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

- 4.1. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień – tj.:
  - 4.1.1. posiadają uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Spełnienie tego warunku zostanie ocenione przez Zamawiającego na podstawie analizy złożonych dokumentów tj.: kopii świadectwa uprawnień rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości.
- 4.2. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie do wykonywania zamówienia tj.:
  - 4.2.1. Wykonawca w okresie ostatnich **5 lat** wykonał min. **10 operatów** szacunkowych ustalających wartości nieruchomości w przypadkach, o których mowa zgodnie w art. 36 ust. 3 i 4 oraz art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Spełnienie tego warunku zostanie ocenione przez Zamawiającego na podstawie analizy złożonych dokumentów tj.: wykazu wykonanych usług – zał. **Nr. 1** wraz z dokumentami potwierdzającymi, że usługa została wykonana należyście.

## **5. Sposób wykonania oferty i rozliczenia z Zamawiającym**

- 5.1. Podstawą sporządzenia przedmiotu zamówienia będzie pisemne zlecenie wraz z informacją o przeznaczeniu nieruchomości z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według stanu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz według stanu przed jego wejściem w życie, udostępnionego w formie wypisu i wrysu oraz:
  - 5.1.1. kopii dokumentu potwierdzającego zbycie nieruchomości, w przypadkach o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)
  - 5.1.2. kopii wniosku właściciela nieruchomości o wydanie decyzji o ustaleniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, o której mowa art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)
- 5.2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia w **1** egzemplarzu w wersji papierowej i elektronicznej na nośniku CD i przekazać je do siedziby Zamawiającego.
- 5.3. Rozliczenie za wykonanie pojedynczego zlecenia odbywać się będzie na podstawie faktury/rachunku wystawionej przez Wykonawcę – na podstawie uprzednio podpisanego przez obie strony protokołu wykonania zlecenia.
- 5.4. Protokół wykonania zlecenia będzie podpisany po sprawdzeniu przez Zamawiającego, że zlecenie zostało wykonane należyście.
- 5.5. Jeżeli zlecenie nie będzie wykonane należyście, Wykonawca zobowiązuje się do poprawienia przedmiotu zlecenia w ciągu **7 dni** od dnia przekazania informacji przez Zamawiającego.
- 5.6. Koszty usunięcia wad, naniesienia poprawek i uzupełnień wynikających z winy Wykonawcy ponosi Wykonawca.

## **6. Miejsce i termin składania ofert**

- 6.1. Ofertę można składać w wersji papierowej lub elektronicznej:

6.1.1. wersje papierową w sekretariacie Urzędu Gminy w Mińsku Mazowieckim, Mińsk Mazowiecki ul. Chełmońskiego 14, 05-300 Mińsk Mazowiecki, pok. 102 w kopercie, opisanej: „Oferta w zapytaniu ofertowym na opracowanie pn. Sporządzanie operatów szacunkowych lub opinii szacunkowych”

6.1.2. wersje elektroniczną na adres email: [gp@minskmazowiecki.pl](mailto:gp@minskmazowiecki.pl),

6.2. Termin składania ofert: do dnia **11 luty 2019 r do godziny 16.00.**

## 7. Kryterium wyboru oferty:

7.1. Wybrana zostanie oferta, która uzyska największą liczbę punktów.

7.2. Wybór oferty dokonany zostanie dokonany na podstawie następujących kryteriów:

Kryteria oceny ofert	waga
Cena brutto oferty na wykonanie operatu szacunkowego - $K_{C1}$	40
Cena brutto oferty na wykonanie opinii szacunkowej - $K_{C2}$	40
Liczba wykonanych operatów w okresie ostatnich 5 lat - $K_L$	10
Udział w szkoleniach specjalistycznych - $K_S$	10

Liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę wyliczona będzie wg wzoru:

$$K = K_{C1} + K_{C2} + K_L + K_S$$

$K$  – liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w czterech kryteriach

$K_{C1}$  – liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w kryterium „Cena brutto oferty na wykonanie operatu szacunkowego”

$K_{C2}$  – liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w kryterium „Cena brutto oferty na wykonanie opinii szacunkowej”

$K_L$  – liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w kryterium „Liczba wykonanych operatów w okresie ostatnich 5 lat”

$K_S$  - liczba punktów uzyskanych przez daną ofertę w kryterium „Udział w szkoleniach specjalistycznych ”

Punkty będą liczone z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Najwyższa liczba punktów wyznaczy najkorzystniejszą ofertę.

### **Kryterium „Cena brutto oferty na wykonanie operatu szacunkowego”**

$$K_{C1} = C : C_b \times 40 \text{ pkt}$$

Gdzie:

$K_{C1}$  – Kryterium cena brutto oferty na wykonanie operatu szacunkowego

$C$  – Cena najniższa oferty brutto,

$C_b$  – Cena brutto badanej oferty

Oferta z najniższą ceną otrzyma maksymalną liczbę 40 punktów.

### **Kryterium „Cena brutto oferty na wykonanie opinii szacunkowej”**

$$K_{C2} = C : C_b \times 40 \text{ pkt}$$

Gdzie:

$K_{C2}$  – Kryterium cena brutto oferty na wykonanie opinii szacunkowej

$C$  – Cena najniższa oferty brutto,

$C_b$  – Cena brutto badanej oferty

Oferta z najniższą ceną otrzyma maksymalną liczbę 40 punktów.

### **Kryterium „Liczba wykonanych operatów w okresie ostatnich 5 lat”**

Liczba wykonanych operatów w okresie ostatnich 5 lat oznacza otrzymanie:

0 do 10 – 0 pkt

od 10 do 20 – 5 pkt

ponad 20 – 10 pkt

W celu spełnienia ww. kryterium wykonawca powinien wskazać w formularzu ofertowym liczbę wykonanych w okresie ostatnich 5 lat operatów z zakresu określania wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia wzrostu lub obniżenia wartości spowodowanej uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wraz z dokumentami potwierdzającymi ich należyte wykonanie.

#### **Kryterium „Udział w szkoleniach specjalistycznych ”**

Liczba wskazanych udziałów w szkoleniach specjalistycznych, oznacza otrzymanie:

brak – 0 pkt

od 1 do 3 – 5pkt

ponad 3 – 10pkt

W celu spełnienia ww. kryterium wykonawca powinien wskazać w formularzu ofertowym wykaz szkoleń z zakresu ustalania wartości nieruchomości w związku z wzrostem lub obniżeniem wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, wraz z dokumentami potwierdzającymi odbycie szkolenia.

#### **8. Zasady sporządzenia oferty:**

8.1. Oferta i załączniki muszą być podpisane przez osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy,

8.2. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty,

8.3. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę przygotowaną według wymagań określonych w niniejszym zapytaniu,

8.4. Oferta powinna zawierać:

8.4.1. wycenę brutto usługi sporządzoną na formularzu ofertowym - **zał. Nr1,**

8.4.2. kopie świadectwa uprawnień rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości, o którym mowa w pkt. 4 ust. 1

8.4.3. wykaz usług wykonanych wraz z dokumentami potwierdzającymi, że usługi te zostały wykonane należycie, wystawione przez podmiot zlecający wykonanie zamówienia potwierdzający spełnienie warunku, o którym mowa w pkt. 4 ust. 2 - **zał. Nr 1,**

8.4.4. aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji działalności gospodarczej (jeżeli dotyczy),

8.5. Zaleca się, aby:

8.5.1. ewentualne poprawki i skreślenia lub zmiany w tekście oferty (i w załącznikach do oferty) były parafowane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy lub posiadającą Pełnomocnictwo,

8.6. Zmiana / wycofanie oferty:

8.6.1. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę,

8.6.2. o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty należy pisemnie powiadomić Zamawiającego, przed upływem terminu składania ofert,

## 9. Wybór najkorzystniejszej oferty

- 9.1. Wykonawca wskazuje w Formularzu ofertowym cenę realizacji usługi za 1 operat szacunkowy lub opinię szacunkową. Cena ma zawierać stawkę podatku Vat i ma być podana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- 9.2. Wykonawca kalkulując cenę musi uwzględnić wszystkie koszty wynikające z opisu przedmiotu zamówienia oraz z umowy, która zostanie zawarta w wyniku niniejszego postępowania, m.in. koszty ubezpieczenia, koszty eksploatacji sprzętu i urządzeń, koszty pracownicze oraz zysk Wykonawcy
- 9.3. Po wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadomi Wykonawców ubiegających się o zamówienie za pośrednictwem poczty elektronicznej. Wyniki zapytania opublikowane zostaną także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mińsk Mazowiecki
- 9.4. W przypadku udzielenia zamówienia Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umowy zgodnej ze wzorem - zał. Nr 2 i Nr 3, w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.
- 9.5. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawcy wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty lub uzupełnienia dokumentów.
- 9.6. Zamawiający ma prawo odrzucić oferty nie spełniające warunków udziału w postępowaniu,
- 9.7. W przypadku gdy Wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza będzie uchylał się od zawarcia umowy Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych, bez przeprowadzania ich ponownej oceny, chyba że zachodzi przesłanka unieważnienia postępowania.
- 9.8. Zamawiający ma prawo unieważnić postępowanie w każdym czasie bez podania przyczyny.
- 9.9. Zamawiający ma prawo unieważnić postępowanie szczególnie w przypadku, gdy cena najtańszej oferty przekracza kwotę środków jakie Zamawiający przeznaczył na realizację zamówienia.

## 10. Termin związania z ofertą:

- 10.1. Bieg terminu związania z ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert, licząc od dnia składania ofert włącznie.
- 10.2. Wykonawca pozostaje związany z ofertą **30 dni**

## 11. Sposób porozumiewania się z Zamawiającym

### 11.1. Do kontaktowania się z Wykonawcami Zamawiający upoważnia:

- 11.1.1. Joanna Przesmycka- inspektor ds. gospodarki przestrzennej, tel. 25 756 25 11
- 11.1.2. Urszula Milewska- inspektor ds. gospodarki przestrzennej, tel. 25 756 25 11,

## 12. Załączniki:

- 12.1. Formularz cenowy- załącznik Nr 1.
- 12.2. Wzór umowy - załącznik Nr 2.
- 12.3. Wzór umowy RODO - załącznik Nr 3.

**Z up. Wójta**  
**Radosław Legat**  
**Zastępca Wójta**