

Zamawiający:  
GMINA CIĘŻKOWICE  
ul. Tysiąclecia 19  
33-190 Ciężkowice

## ZAPYTANIE OFERTOWE

na realizację zamówienia poniżej 130 000 zł pn. „Świadczenie usług rzeczoznawcy majątkowego na potrzeby wyceny nieruchomości w Gminie Ciężkowice”

### I. Dane Zamawiającego:

Gmina Ciężkowice, ul. Tysiąclecia 19, 33-190 Ciężkowice

### II. Tryb udzielenia Zamówienia.

Zamówienie, do którego nie stosuje się ustawy Prawo Zamówień Publicznych na podstawie art. 2 ust 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2024 poz. 1320 ze zm.)

### III. Nazwy i kody dotyczące przedmiotu zamówienia określone we wspólnym słowniku zamówień:

**70000000-1**:- Usługi w zakresie nieruchomości

### IV. Opis przedmiotu zamówienia

#### Część I:

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług rzeczoznawcy majątkowego w zakresie sporządzenia w 2025 r. na potrzeby Gminy Ciężkowice operatów szacunkowych w zakresie wyceny nieruchomości.

Lp.	Rodzaj usługi	Ilość zaplanowanych usług
1	Wycena nieruchomości o pow. do 1 ha pod zbycie/nabycie/zamianę/trwały zarząd/służebność gruntową	40 działek
2	Wycena nieruchomości o pow. powyżej 1 ha pod zbycie/nabycie/zamianę/trwały zarząd/służebność gruntową	1 działka

#### Część II:

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług rzeczoznawcy majątkowego w zakresie sporządzenia w 2025 r. na potrzeby Gminy Ciężkowice wyceny 17 lokali mieszkalnych w celu przygotowania dokumentacji niezbędnej do uzyskania statusu odrębnego lokalu mieszkalnego.

#### Zakres wykonania zlecenia obejmuje:

- Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego łącznie z gruntem w celu ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.
- Wydanie oświadczenia o spełnieniu wymagań samodzielnego lokalu.
- Wykonanie pomiarów powierzchni mieszkania oraz opracowanie rzutu lokalu będącego przedmiotem wyceny oraz rzutu odpowiedniej części budynku z jednoznacznie zaznaczonymi granicami lokalu z opisem pomieszczeń wraz z inwentaryzacją instalacji wewnętrznych.
- Wyznaczenie udziału w części wspólnej nieruchomości (grunt+ budynek).

Lista lokali mieszkalnych ujętych do wyceny:

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Liczba mieszkań
1	Niepubliczna Szkoła w Pławnej 33-190 Pławna 2	1
2	Szkoła Podstawowa im. Św. Stanisława Kostki w Bruśniku, 33-192 Bruśnik 42,	7
3	Szkoła Podstawowa im. św. Jana Pawła II w Ciężkowicach ul. Tysiąclecia 12, 33-190 Ciężkowice	2
4	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. gen. Wł. Sikorskiego w Jastrzębi 33-191 Jastrzębia 138	2
5	Szkoła Podstawowa w Kąsnej Dolnej, Kąсна Dolna 67, 33-190 Ciężkowice	1
6	Filia Szkoły Podstawowej w Siekierczynie z filią w Falkowej, Falkowa 36, 33-192 Bruśnik	2
7	Szkoła Podstawowa im. Św. Jana Kantego w Zborowicach, Zborowice 5, 33-190 Ciężkowice	2

Wykonawca w części I oraz w części II powinien stosować się do poniższych aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości- Dziennik Ustaw z dnia 8 września 2023 r. poz. 1610
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)

#### V. Składanie ofert częściowych i wariantowych

Zamówienie zostało podzielone na 2 części.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

#### VI. Termin wykonania zamówienia

Termin wykonania zamówienia:

**Dla części I:** realizacja zadania odbywać będzie się w trybie ciągłym do 20.12.2025 r.

Czas realizacji operatu szacunkowego wynosi maksymalnie 2 tygodnie od momentu otrzymania zlecenia. W ramach jednego zlecenia Zamawiający może przekazać do wyceny nie więcej niż 3 nieruchomości.

**Dla części II:** do 30.06.2025 r.

#### VII. Warunki udziału w postępowaniu oraz sposób dokonywania oceny spełnienia tych warunków.

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

1. Posiadanie uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

Zamawiający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.

2. Posiadanie wiedzy i doświadczenia.

Zamawiający uzna warunek za spełniony jeżeli Wykonawca potwierdzi, że zrealizował bądź realizuje (w przypadku świadczeń w trybie okresowym lub ciągłym) należycie w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy -w tym okresie- usługi polegającej na sporządzeniu operatów szacunkowych i w ramach tych usług wykonał/sporządził co najmniej:

**Dla części I:**

- a) Min. 2 operaty szacunkowe wyceny nieruchomości o pow. do 1 ha i powyżej 1 ha pod zbycie/nabycie/zamianę/trwały zarząd/służebność gruntową.

**Dla części II:**

- a) Min. 2 operaty szacunkowe wyceny lokalu mieszkalnego w celu przygotowania dokumentacji niezbędnej do uzyskania statusu odrębnego lokalu mieszkalnego.

3. Posiadanie zdolności technicznej i zawodowej.

Zamawiający uzna warunek za spełniony w części I oraz części II jeżeli Wykonawca potwierdzi, że dysponuje co najmniej:

- a) Min. 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe (świadczenia) niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia oraz wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych zgodnie z Działem V Rozdział 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

4. Znajdowanie się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej realizację przedmiotu zamówienia;

Zamawiający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.

Ocena spełnienia wymaganych warunków zostanie dokonana przez Zamawiającego w oparciu o informacje zawarte w oświadczeniach i dokumentach dołączonych do Zapytania ofertowego, z których musi jednoznacznie wynikać, że Oferent spełnia warunki, a w przypadku niespełnienia choćby jednego z nich, Oferent zostanie wykluczony z postępowania. Ofertę Oferenta wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

## **VIII. Przestanki wykluczenia z postępowania.**

Wykonawcy są powiązani osobowo lub kapitałowo z Zamawiającym. Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania między beneficjentem lub osobami upoważnionymi do zaciągania zobowiązań w imieniu beneficjenta lub osobami wykonującymi w imieniu beneficjenta czynności związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy a Wykonawcą, polegające w szczególności na:

- a) uczestniczeniu w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej,
- b) posiadaniu co najmniej 10 % udziałów lub akcji,
- c) pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta,
- d) pełnomocnika,
- e) pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa drugiego stopnia lub

powinowactwa drugiego stopnia w linii bocznej lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli.

Na potwierdzenie braku powiązań kapitałowych i osobowych należy uzupełnić **załącznik nr 2 do zapytania ofertowego**.

**IX. Informacja o dokumentach, jakie mają dostarczyć Wykonawcy celem potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz niepodlegania wykluczeniu oraz wykaz innych wymaganych dokumentów:**

1. Pełnomocnictwo do podpisania (złożenia oferty), jeżeli osoba podpisująca (składająca) ofertę nie jest upoważniona do tej czynności na podstawie odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta w przypadku podpisania oferty przez przedstawiciela Oferenta (w formie oryginału lub poświadczonej notarialnie kopii). Pełnomocnictwo powinno być udzielone przez osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta.

**Gdy umocowanie osoby składającej ofertę nie wynika z dokumentów z rejestrowych, Wykonawca, który składa ofertę za pośrednictwem pełnomocnika, powinien dołączyć do oferty dokument pełnomocnictwa obejmujący swym zakresem umocowanie do złożenia oferty lub do złożenia oferty i podpisania umowy.**

**W przypadku Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia Wykonawcy zobowiązani są do ustanowienia pełnomocnika. Dokument pełnomocnictwa, z treści którego będzie wynikało umocowanie do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia tych Wykonawców należy załączyć do oferty.**

Pełnomocnictwo powinno być załączone do oferty i powinno zawierać w szczególności wskazanie:

- postępowania, którego dotyczy,
- wszystkich Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia wymienionych z nazwy z określeniem adresu siedziby,
- ustanowionego pełnomocnika oraz zakresu jego umocowania.

**Wymagana forma:**

**Pełnomocnictwo przekazuje się w formie papierowej (w przypadku składania ofert w formie papierowej) lub w postaci elektronicznej i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.**

**W przypadku gdy dokumenty pełnomocnictwa zostały sporządzone jako dokument w postaci papierowej i opatrzone własnoręcznym podpisem, przekazuje się cyfrowe odwzorowanie tego dokumentu opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, poświadczające zgodność cyfrowego odwzorowania z dokumentem w postaci papierowej. Przez cyfrowe odwzorowanie, rozumieć dokument elektroniczny będący kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej, umożliwiający zapoznanie się z tą treścią i jej zrozumienie, bez konieczności bezpośredniego dostępu do oryginału.**

**Poświadczenia zgodności cyfrowego odwzorowania z dokumentem w postaci papierowej dokonuje odpowiednio Wykonawca, Wykonawca wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia, podmiot udostępniający zasoby lub podwykonawca, w zakresie dokumentów potwierdzających umocowanie do reprezentowania, które każdego z nich dotyczą lub notariusz.**

2. Aktualny odpis z właściwego rejestru (KRS) lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
3. Dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.
4. W celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia Wykonawcy, Zamawiający żąda dołączenia do oferty następujących dokumentów **oświadczenie o braku powiązań osobowych lub kapitałowych z Zamawiającym – wg załącznika nr 2.**
5. Wykaz zrealizowanych usług **wg załącznika nr 3.**
6. Wykaz osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia **wg załącznika nr 4** wraz dokumentem potwierdzającym wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.
7. Ocena spełnienia warunków udziału w postępowaniu dokonana będzie w formie spełnia - nie spełnia, w oparciu o oświadczenia i dokumenty załączone do oferty. **Niezłożenie wyżej wymienionych dokumentów będzie skutkowało odrzuceniem oferty Wykonawcy.**

**X. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywanie oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z Zamawiającym.**

1. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim za pośrednictwem [platformazakupowa.pl](https://platformazakupowa.pl)
2. Zamawiający informuje, że instrukcje korzystania z [platformazakupowa.pl](https://platformazakupowa.pl) dotyczące w szczególności logowania, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu przy użyciu [platformazakupowa.pl](https://platformazakupowa.pl) znajdują się w zakładce „Instrukcje dla Wykonawców” na stronie internetowej pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>.
3. Osobą upoważnioną przez Zamawiającego do kontaktu z Wykonawcami jest:
  - a. w sprawach merytorycznych **Przemysław Truchan** e-mail: [ptruchan@ciezkowice.pl](mailto:ptruchan@ciezkowice.pl) tel. 14 62 85 842
  - b. w sprawach procedury **Aneta Kulinowska** e-mail: [akulinowska@ciezkowice.pl](mailto:akulinowska@ciezkowice.pl) tel. 14 62 85 840
4. Zaleca się, aby komunikacja z wykonawcami odbywała się tylko na Platformie zakupowej za pośrednictwem formularza “Wyślij wiadomość do zamawiającego”.
5. Korespondencja w niniejszym postępowaniu prowadzona jest w języku polskim. Oznacza to, że wszelka korespondencja w innym języku niż język polski winna być złożona wraz z tłumaczeniem na język polski.

**XI. Opis sposobu przygotowania oferty**

1. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę w niniejszym postępowaniu.
2. Oferta, oświadczenia oraz dokumenty, dla których Zamawiający określił wzór w formie załączników do niniejszego zapytania ofertowego, winny być sporządzone zgodnie z tymi wzorami co do treści oraz opisu kolumn i wierszy.
3. Oferta musi być sporządzona z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności lub elektronicznej podpisanej **kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym** osób upoważnionych do reprezentowania Wykonawcy.
4. Oferta i załączniki do oferty (tj. wymagane oświadczenia oraz dokumenty) muszą być podpisane przez Wykonawcę lub osobę/osoby upoważnione do jego reprezentacji.

5. Pełnomocnictwo - jeżeli dotyczy - musi zostać załączone w formie opisanej w pkt. IX ust. 1. W wypadku pełnomocnictwa złożonego w innym języku niż język polski winno być ono złożone wraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
6. Dokumenty do oferty należy złożyć w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.
7. Zaleca się, aby ewentualne poprawki w tekście oferty były naniesione w czytelny sposób i parafowane przez osoby uprawnione.
8. Na ofertę składają się następujące dokumenty:
  - a. Formularz oferty stanowiący **Załącznik nr 1**,
  - b. Oświadczenie o braku powiązań osobowych lub kapitałowych- **załącznik nr 2**,
  - c. Wykaz zrealizowanych usług- **załącznik nr 3**.
  - d. Wykaz osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia **załącznik nr 4** wraz dokumentem potwierdzającym wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych
  - e. Wypis z CEiDG lub KRS
  - f. Dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego
  - g. Pozostałe załączniki oraz dokumenty wymienione w rozdziale IX niniejszego zapytania.

## **XII. Miejsce i termin składania i otwarcia ofert**

1. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy umieścić na [platformazakupowa.pl](https://platformazakupowa.pl) pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/pn/ciezkowice> wypełniając formularz oferty/pola dotyczące zamówienia i załączając dokumenty wymagane w niniejszym zapytaniu do dnia 25.03.2024 r. do godz. 10:00.
2. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę w niniejszym postępowaniu

## **XIII. Opis sposobu obliczenia ceny oferty:**

1. Zamawiający przewiduje za wykonanie przedmiotu zamówienia wynagrodzenie ryczałtowe brutto, które będzie wypłacane zgodnie z postanowieniami wzoru umowy (załącznik nr 5 do zapytania ofertowego).
2. Cena ofertowa musi zawierać wszystkie koszty związane ze świadczeniem usług stanowiących przedmiot zamówienia i obejmować wszystkie czynności i obowiązki Wykonawcy wymienione w zapytaniu ofertowym.
3. W ofercie cenowej wykonawca wskaże wynagrodzenie ryczałtowe brutto przewidziane za wykonanie przedmiotu zamówienia, zgodnie z zakresem opisanym w zapytaniu ofertowym.
4. Rozliczenia pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą będą prowadzone w walucie PLN.
5. Cena musi być wyrażona w złotych polskich niezależnie od wchodzących w jej skład elementów. Tak obliczona cena będzie brana pod uwagę przez komisję przetargową w trakcie wyboru najkorzystniejszej oferty.

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

- Wybierając ofertę najkorzystniejszą, Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami:

Lp.	Oznaczenie	Nazwa kryterium	Waga [%]	Max liczba punktów w kryterium
1	K <sub>c</sub>	Cena brutto (z VAT)	100	100

- Liczbę punktów uzyskanych przez Wykonawcę oblicza się wg wzoru:

$$P = K_C + K_G$$

gdzie:

P – liczba punktów uzyskanych przez Wykonawcę,

K<sub>c</sub> – liczba punktów uzyskanych za kryterium „Cena brutto (z VAT)”,

K<sub>G</sub> – liczba punktów uzyskanych za kryterium „Odległość miejsca wykonywania badań od siedziby Zamawiającego (miejscowość Ciężkowice)”.

- Kryterium K<sub>c</sub>- Cena – waga kryterium 100%:

$$K_C = \frac{\text{najniższa zaoferowana cena oferty}}{\text{cena zaoferowana w badanej ofercie}} \times \text{waga kryterium}$$

Do oceny przyjmuje się cenę oferty brutto (z podatkiem VAT).

- Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów.

#### XV. Termin związania ofertą

Termin związania ofertą – 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert. Złożona oferta przestanie wiązać, gdy została wybrana inna oferta, albo gdy zapytanie ofertowe zostało unieważnione.

#### XVI. Ogłoszenie wyników postępowania

- Zamawiający zastrzega, że przez cały okres ważności oferty ma prawo do odstąpienia od zawarcia umowy z wybranym/i Wykonawcą/ami.
- Jeżeli Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

#### XVII. Unieważnienie postępowania

- Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany treści niniejszego zapytania. Jeżeli zmiany będą mogły mieć wpływ na treść składanych w postępowaniu ofert Zamawiający przedłuży termin składania ofert.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia niniejszego postępowania bez podania uzasadnienia, a także do pozostawienia postępowania bez wyboru oferty.

#### XVIII. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy

- Umowa zostanie zawarta w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie i miejscu.
- Osoby reprezentujące Wykonawcę przy podpisywaniu umowy powinny posiadać ze sobą dokumenty potwierdzające ich umocowanie do podpisania umowy, o ile umocowanie to nie będzie wynikać z dokumentów załączonych do oferty.

3. Wzór umowy stanowi załącznik nr 5 do niniejszego zapytania ofertowego.

**XIX. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

Zamawiający nie żąda od Wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

**XX. Informacje dodatkowe**

1. Rozliczenie między Zamawiającym a Wykonawcą prowadzone będzie w walucie polskiej.
2. Zapłata za usługę nastąpi do 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury przesłanej na adres Zamawiającego.

**XXI. Załączniki do zapytania ofertowego**

- a. **Załącznik nr 1** - Formularz oferty,
- b. **Załącznik nr 2** – Oświadczenie o braku powiązań osobowych lub kapitałowych,
- c. **Załącznik nr 3** - Wykaz zrealizowanych usług
- d. **Załącznik nr 4** - Wykaz osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia
- e. **Załącznik nr 5** – Wzór umowy

Andrzej Jarocho  
Za-ca Burmistrz Gminy Ciężkowice  
/podpis elektroniczny/