

Starachowice, dnia 08.07.2025 r.

## ZAPYTANIE OFERTOWE

Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Sp. z o. o. (STBS) zaprasza do złożenia oferty dotyczącej realizacji zadania: **sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość rynkową dwóch nieruchomości: Starachowice ul. Jana Pawła II 29 oraz Starachowice ul. Kopalniana 10A.**

### I. Zamawiający:

Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Sp. z o. o.,  
ul. Radomska 45/20, 27-200 Starachowice, NIP 664-18-10-115  
adres email: [sekretariat@tbs.starachowice.pl](mailto:sekretariat@tbs.starachowice.pl)

### II. Tryb udzielenia zamówienia:

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone jest w trybie poniżej kwoty, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 11.09.2019 r. — Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U z 2021 r., poz. 1129 ze zm.).

**III. Przedmiotem zamówienia jest:** sporządzenie na potrzeby umów kredytowych Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości:

1. Starachowice, ul. Jana Pawła II 29, księga wieczysta KI1H/00030478/3, budynek wielorodzinny, 42 lokale mieszkalne,
2. Starachowice, ul. Kopalniana 10A, księga wieczysta KI1H/00032196/6, budynek wielorodzinny, 21 lokali mieszkalnych.

Operaty muszą być sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Wytycznymi dla rzeczoznawców majątkowych dotyczącymi sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości, które są proponowane na przyjęcie lub są zabezpieczeniem wierzytelności BGK. Wykonawca zobligowany jest do podpisania oświadczenia zawartego przedmiotowych w Wytycznych.

Wytyczne... stanowią załącznik nr 1 do niniejszego Zapytania ofertowego.

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zawarł z Zamawiającym umowę na warunkach określonych w projekcie umowy, który stanowi załącznik nr 3 do zapytania ofertowego.

### IV. Termin wykonania usługi: do 31 sierpnia 2025 r.

**V. Warunki udziału w postępowaniu:** o udzielenie zamówienia w zakresie usługi wyceny nieruchomości mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają warunek dotyczący zdolności technicznej lub zawodowej.

Warunek zostanie spełniony jeśli Oferent wykaże, że dysponuje lub będzie dysponować co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości wydane na podstawie przepisów działu V rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) lub odpowiadające im ważne uprawnienia, wydane na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów prawa lub odpowiednich przepisów obowiązujących na terenie kraju, z którego pochodzi dana osoba.

Wskazana ww. osoba musi uczestniczyć w realizacji zamówienia.

Do oferty należy dołączyć skan odpowiednich dokumentów potwierdzających posiadanie stosownych uprawnień. Brak takiego dokumentu traktowany będzie jako brak spełnienia warunków udziału w niniejszym postępowaniu.

Oferent, zgodnie z Wytycznymi dla rzeczoznawców majątkowych dotyczącymi sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości, które są proponowane na przyjęcie lub są zabezpieczeniem wierzytelności BGK, zobligowany jest do złożenia oświadczenia zawartego w przedmiotowych Wytycznych.

W przypadku Oferenta – osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej, cena brutto obejmuje wszelkie składki na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe zgodnie z ustawą z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 350, 620, 622), w tym również składki w tej części, w której zgodnie z przepisami obciążają Zamawiającego oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 129, 304, 620, 637, 779), a także wszelkie koszty Zamawiającego związane z realizacją umowy z osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej, obejmują składki na Fundusz Pracy, zgodnie z ustawą z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2025 r. poz. 214), składkę na ubezpieczenie wypadkowe, zgodnie z ustawą z dnia 30 października 2002 r. o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 257, poz. 620) oraz wszelkie inne należności publicznoprawne związane z wykonywaniem umowy, w tym również takie, które mogą powstać w przyszłości.

Powyższe okoliczności Oferent winien uwzględnić przy obliczeniu ceny oferty brutto.

Ustalenie ceny brutto jako sumy wszelkich kosztów, jakie poniesie Zamawiający w związku z wykonaniem umowy ma na celu doprowadzenie do porównywalności ofert składanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą i osoby nieprowadzące działalności gospodarczej.

**VI. Okres gwarancji i rękojmi za wady** – 24 miesiące od dnia wykonania operatu szacunkowego.

**VII. Kryterium wyboru oferty:** cena brutto usługi (jako maksymalna cena, obejmująca wszystkie koszty, w tym składniki związane z realizacją zamówienia, podatek VAT oraz wszelkie koszty wskazane w pkt. V. w przypadku osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej) – 100%

**VIII. Badania ofert:**

1. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
2. Oferta zostanie odrzucona jeśli:
  - a. jej treść nie odpowiada treści i wymogom formalnym określonym w niniejszym zapytaniu ofertowym.
  - b. Wykonawca wezwany przez Zamawiającego nie udzieli w terminie wskazanym przez Zamawiającego wyjaśnień lub udzieli wyjaśnień niewystarczających

**IX. Miejsce oraz termin składania ofert:** Termin składania ofert upływa **16 lipca 2025 r., godz. 10.00.** Ofertę należy złożyć poprzez platformę Open Nexus.

**X. Informacje dodatkowe:**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do podjęcia negocjacji w zakresie oferowanej ceny z Wykonawcą, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, w przypadku gdy cena podana przez Wykonawcę przekracza wysokość środków przewidzianych w budżecie Zamawiającego.
2. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia umowy, Zamawiający może wybrać kolejną ofertę najkorzystniejszą spośród złożonych ofert, bez przeprowadzenia ich ponownej oceny.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia na każdym etapie jego przeprowadzania bez podania przyczyny.

**XI. Osoba uprawniona do kontaktów:**

Starachowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wspólny Dom” Sp. z o. o., tel. 41 202 01 83

**Załączniki:**

1. Wytyczne dla rzeczoznawców majątkowych dotyczącymi sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości, które są proponowane na przyjęcie lub są zabezpieczeniem wiarytelności BGK
2. Formularz ofertowy
3. Projekt umowy

