

URZĄD MIASTA
Referat Gospodarki Nieruchomościami
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Szkolna 28

(nazwa jednostki zamawiającego, dla której realizowane jest zamówienie)

IGN.271.3.2026

ZAPYTANIE OFERTOWE

w postępowaniu o udzielenie zamówienia o wartości nieprzekraczającej wartości 170 000 zł netto, niepodlegającego rygorom ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2024.1320 ze zm.), zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, prowadzonego na podstawie regulacji wewnętrznych Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na:

Sporządzanie w 2026 roku operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości do różnych celów w postępowaniach cywilnoprawnych

(nazwa zamówienia)

1. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych (*budynkami mieszkalnymi, pawilonami handlowymi, stacjami transformatorowymi, garażami i innymi*) w postępowaniach cywilnoprawnych, w celu:

- 1) ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych (*budynkami mieszkalnymi, pawilonami handlowymi, stacjami transformatorowymi, garażami i innymi*),
- 2) ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości wraz z wyliczeniem wartości nakładów poniesionych przez osoby trzecie,
- 3) ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 4) określenia wartości nieruchomości przeznaczonej do przekazania w formie darowizny, zamiany, wniesienia w formie aportu do spółek,
- 5) określenia wartości nieruchomości przewidzianych do oddania w: najem, użytkowanie, użytkowanie wieczyste, dzierżawę,
- 6) określenia wartości prawa użytkowania wieczystego,
- 7) ustalenia ceny nabycia nieruchomości pod inwestycje i do zasobu,
- 8) ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi na skutek podziału nieruchomości dokonanego przez jej właściciela,
- 9) ustalenia ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniem przynależnym i ułamkową częścią gruntu,
- 10) określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania wieczystego w celu ustalenia ceny sprzedaży prawa własności gruntu użytkownikowi wieczystemu,
- 11) określenia wartości gruntu do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 12) ustalenia odpłatności za ustanowienie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu,
- 13) określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych w celu ustalenia stawki czynszu dzierżawnego za ich wydzierżawienie oraz ustalenia opłaty/odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości

a także potwierdzenia aktualności sporządzonego operatu i sporządzenia aktualizacji operatu.

Nieruchomości przeznaczone do wyceny stanowią własność (lub współwłasność) Miasta Piotrkowa Trybunalskiego lub Miasto Piotrków Trybunalski jest ich użytkownikiem wieczystym (lub współużytkownikiem) lub innych osób fizycznych, bądź prawnych

Nieruchomości zlokalizowane są na terenie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego bądź w pojedynczych przypadkach – poza granicami administracyjnymi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

Prognozowana łączna liczba operatów szacunkowych do wykonania – 186 sztuk.

Zamawiający zastrzega możliwość:

- wymogu określenia w operacie szacunkowym wartości nieruchomości w rozbiciu na wartość gruntu oraz wartość naniesień (wynagrodzenie Wykonawcy stanowi cena jednostkowa za wykonanie jednego operatu szacunkowego);
- zlecenia wyceny obejmującej kilka nieruchomości uregulowanych w odrębnych księgach wieczystych, które stanowić będą funkcjonalno-gospodarczą całość wskazaną przez Zamawiającego w jednym operacie szacunkowym, z ujęciem przez rzeczoznawcę wartości łącznej tak wskazanego terenu oraz rozliczeniem wartości każdej nieruchomości wieczystoksięgowej odrębnie lub/oraz rozliczeniem wartości każdej działki odrębnie, w przypadku gdy nieruchomość składa się z kilku działek (wynagrodzenie Wykonawcy stanowić będzie cena jednostkowa za wykonanie jednego operatu szacunkowego);
- zlecenia wyceny nieruchomości dla więcej niż jednego celu w jednym operacie szacunkowym;

Operat szacunkowy oraz wyciąg z operatu szacunkowego należy sporządzić w 1 egzemplarzu w formie papierowej po przeprowadzeniu pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne dla prawidłowego określenia wartości przedmiotu wyceny ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności. Operat szacunkowy musi być zgodny z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz z zasadami etyki zawodowej - art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

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

- odpisy lub protokoły z badania księgi wieczystej albo innego dokumentu stwierdzającego prawa do nieruchomości;
- wypis z katastru nieruchomości, w przypadku braku wypisu z katastru nieruchomości: wykaz działek ewidencyjnych i wykaz podmiotów ujawnionych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków lub zamiennie wypisy lub wyrisy z dokumentów lub rejestrów (art. 155 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- plany sytuacyjne, mapy;
- zestawienie transakcji nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny z podaniem nazwy ulicy, numeru ewidencyjnego działki, powierzchni, obrębu, numeru i daty aktu notarialnego, według wzoru stanowiącego załącznik do projektu umowy;
- informację o przeznaczeniu nieruchomości wynikającą z dokumentu planistycznego bądź wypis z badania dokumentów planistycznych;
- dokumentację fotograficzną nieruchomości, jeśli nieruchomość składa się z więcej niż jednej działki Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do operatu dokumentację fotograficzną każdej z nich wraz z opisem, której części nieruchomości albo budynku dotyczy;
- protokół z oględzin nieruchomości z udziałem stron (*ogłędziny nieruchomości muszą być przeprowadzane w godzinach pracy Urzędu*). W uzasadnionych przypadkach, gdy wycenie podlega nieruchomość będąca przedmiotem prawa lub będąca w dyspozycji innych niż gmina Miasto Piotrków Trybunalski/Miasto/Skarb Państwa podmiotów, oględziny przedmiotu wyceny obowiązkowo muszą być przeprowadzone w obecności podmiotu posiadającego tytuł prawny do nieruchomości/praw do nieruchomości. Obowiązek zawiadomienia o terminie planowanych oględzin spoczywa na Wykonawcy. Protokół z oględzin sporządza Wykonawca;
- inne, istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu.

Z przeprowadzonych oględzin nieruchomości Wykonawca powinien sporządzić dokumentację fotograficzną oraz protokół i załączyć je do operatu szacunkowego zarówno do wersji papierowej, jak i elektronicznej.

Wykonawca zobowiązuje się do pozyskania niezbędnych dokumentów własnym staraniem i na własny koszt.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania wszystkich czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy z najwyższą starannością.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie lub w związku z wykonywaniem umowy. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne zmiany czynników wpływających na proces szacowania.

Operat może być wykorzystywany po upływie okresu czasu, o którym mowa w ust. 12 poprzez potwierdzenie przez Wykonawcę jego aktualności, które może być zlecone w terminie do 12 miesięcy po upływie tego okresu. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie (dołączenie) stosownej klauzuli, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czynność potwierdzenia aktualności jest wliczona

w cenę za wykonanie przedmiotu zamówienia. Termin wykonania czynności potwierdzenia aktualności operatu wynosi 7 dni roboczych od daty zlecenia.

W ramach wynagrodzenia określonego w § 5 ust 1 zawartej umowy (bez dodatkowego wynagrodzenia), Wykonawca zobowiązany jest, na pisemny wniosek Zamawiającego, brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem wykorzystania ich w prowadzonych postępowaniach.

2. Warunki udziału w postępowaniu:

W postępowaniu mogą wziąć udział Wykonawcy, którzy spełniają łącznie niżej wymienione wymagania:

- 1) są uprawnieni do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszego postępowania - operat szacunkowy określający wartość nieruchomości musi być sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (*wymagane przedstawienie zaświadczenia*),
- 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie (*wymagane referencje*),
- 3) dysponują odpowiednim potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia,
- 4) nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 108 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.),
- 5) nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

3. Istotne warunki realizacji zamówienia:

1) termin wykonania:

Maksymalny termin sporządzenia i przekazania jednostkowego operatu wynosi 21 dni od zgłoszenia Wykonawcy potrzeby wykonania operatu szacunkowego.

Strony dopuszczają możliwość dokonania zmian realizacji zlecenia jednostkowego w zakresie:

- a) zmiany terminu realizacji częściowego zlecenia z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności w przypadku braku dokumentacji niezbędnej do wykonania przedmiotu zlecenia lub braku możliwości dokonania wizji lokalnej, poprzez wydłużenie tego czasu o czas trwania przeszkody po stronie Zamawiającego,
- b) zmian terminu realizacji częściowego zlecenia w przypadku niezdolności do pracy Wykonawcy wskutek zwolnienia lekarskiego (bądź innych zdarzeń losowych) o czas nie dłuższy niż okres trwania usprawiedliwionego braku możliwości świadczenia danej usługi,
- c) zmian terminu realizacji częściowego zlecenia w przypadku utraty mienia w postaci sprzętu komputerowego należącego do Wykonawcy, niezbędnego do realizacji przedmiotu umowy wskutek kradzieży, dewastacji przez osoby trzecie, zgłoszonej odpowiednim organom o czas niezbędny do pozyskania sprzętu komputerowego przez Wykonawcę, jednak nie dłuższy niż 14 dni kalendarzowych od dnia zgłoszenia kradzieży odpowiednim organom.

W innych, uzasadnionych przypadkach, na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem terminu realizacji danego zlecenia, może nastąpić przedłużenie terminu wykonania zlecenia jednostkowego o czas nie dłuższy niż o 14 dni kalendarzowych. Wyznaczenie przez Zamawiającego dodatkowego terminu wykonania operatu szacunkowego nastąpi bez naliczania kar umownych.

Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę lub nie, bez podawania uzasadnienia przyczyny odmowy. Strony w formie pisemnej, określą nowy termin realizacji zlecenia.

2) terminy i warunki płatności: 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury (e-faktury).

3) długość rękojmi / gwarancji: nie dotyczy

4. Możliwość dokonania istotnych zmian umowy zawartej w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia:

☐ tak

☒ nie

5. Zamówienie uzupełniające:

tak.....

(należy określić ich zakres oraz warunki na jakich zostaną udzielone)

☒ nie

6. Kryteria oceny ofert i ich waga:

☒ cena

100

waga %

(pozacenowe warunki realizacji zamówienia należy wskazać jakie)

7. Wymagania dotyczące oferty:

- 1) termin składania ofert: do dnia 28 stycznia 2026 r. do godziny 14.00
- 2) ofertę należy złożyć: **WYŁĄCZNIE**

☒

elektronicznie, poprzez formularz w platformie zakupowej

Oferty złożone po terminie, złożone za pośrednictwem innych dostępnych kanałów komunikacji elektronicznej (nie poprzez formularz na platformie zakupowej) oraz nie zawierające dokumentów wymienionych w punktach 5 i 6 formularza ofertowego nie będą brane pod uwagę, a złożona oferta zostanie odrzucona

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

8. Załączniki do oferty (wymagane od Oferenta):

- 1) wypełniony i podpisany formularz oferty,
- 2) podpisana umowa zgodna ze wzorem,
- 3) poświadczony odpis uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- 4) wydruk z CEIDG potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej.
- 5) aktualna na datę złożenia oferty polisa ubezpieczeniowa obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości (kopia),
- 6) referencje potwierdzające należyte wykonywanie operatów szacunkowych (wycen nieruchomości) w postępowaniach cywilnoprawnych dla organów administracji publicznej w okresie od dnia 01 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. – minimum od trzech różnych zleceńodawców,
Obowiązkowym elementem referencji jest oświadczenie organu który je wydał, że w okresie świadczenia usług Wykonawca nie był obciążany jakimikolwiek karami umownymi wynikającymi z wykonywania przedmiotu zamówień,
- 7) oświadczenie rzeczoznawcy według wzoru Zamawiającego

9. Osoby do kontaktu: Elżbieta Nieśmiałek- Inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami

tel.: 044 732 18 52, e-mail: e.niesmialek@piotrkow.pl

Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, ul. Szkolna 28, III piętro, pokój 305

10. Dodatkowe informacje:

- 1) W przypadku pytań do zapytania ofertowego wykonawcy kierują je poprzez stronę prowadzonego postępowania (platforma zakupowa). Treść pytań dotyczących zapytania ofertowego wraz z wyjaśnieniami zamawiający publikuje na stronie prowadzonego postępowania (platforma zakupowa). Zamawiający może zmienić zapytanie ofertowe przed upływem terminu składania ofert przewidzianym w zapytaniu ofertowym. Informacja o zmianie treści zapytania ofertowego zostanie zamieszczona na stronie prowadzonego postępowania (platforma zakupowa). Zamawiający przedłuży termin składania ofert o czas niezbędny do wprowadzenia zmian w ofertach, jeżeli jest to konieczne z uwagi na zakres wprowadzonych zmian. Zamawiający przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny do przygotowania i złożenia ofert, jeżeli jest to konieczne z uwagi na zakres wprowadzonych zmian.
- 2) Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
- 3) Wykonawca może dokonać zmian lub wycofać złożoną ofertę przed upływem terminu wyznaczonego do składania ofert.
- 4) Dla skuteczności niniejszego postępowania o zamówienie publiczne wystarczające jest otrzymanie przez zamawiającego 1 ważnej oferty niepodlegającej odrzuceniu.
- 5) Oferta musi być ważna co najmniej 30 dni licząc dni od dnia składania ofert.

6) Oferta musi być zgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami dotyczącymi ochrony uczciwej konkurencji oraz przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) dotyczącymi oferty oraz spełniać wymogi opisane w zapytaniu ofertowym.

7) Oferta niezgodna z zapytaniem ofertowym nie stanowi oferty ważnej.

8) Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty.

9) **Zamawiający wykluczy z postępowania wykonawcę, w stosunku do którego zachodzi którakolwiek z okoliczności, o których w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.**

10) **Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli:**

a) wykonawca nie spełnia warunków udziału określonych w niniejszym zapytaniu,

b) nie będzie zawierała wszystkich informacji wymaganych w załączonym formularzu,

c) będzie niekompletna,

d) zostanie złożona po terminie składania ofert,

e) będzie zawierała rażąco niską cenę:

Za rażąco niską cenę zamawiający rozumie przypadek, gdy cena całkowita oferty jest niższa o co najmniej 30 % od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert – chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia.

W takim przypadku zamawiający może żądać od wykonawcy, którego oferta będzie zawierała „rażąco niską cenę” złożenia wyjaśnień/dokumentów dotyczących ceny. Wykonawca zobowiązany będzie dostarczyć wyjaśnienia za pośrednictwem platformy zakupowej (strony postępowania).

Niedostarczenie wyjaśnień, w tym wymaganej dokumentacji, skutkować będzie odrzuceniem oferty.

W przypadku, gdy którakolwiek z ofert będzie znacząco zawyżona w stosunku do pozostałych ofert i powodować będzie, że będą one niższe o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert, wówczas zamawiający uzna, że jest to okoliczność oczywista, która nie wymaga wyjaśnienia a oferty te nie zawierają „rażąco niskiej ceny”. Jeżeli z treści przesłanych wyjaśnień, w tym wymaganej dokumentacji, nie będzie wynikało, że wykonawca jest w stanie zrealizować przedmiot zamówienia zamawiający uzna, że oferta zawiera „rażąco niską cenę”.

f) będzie nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

11) **Zamawiający zastrzega sobie prawo do** żądania wyjaśnień w stosunku do wykonawców co do treści złożonych ofert, w tym dokumentów potwierdzających podane w ofertach informacje lub wyjaśnienia treści oferty lub wymaganych dokumentów lub oświadczeń.

12) Jeżeli nie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w wyznaczonym terminie ofert dodatkowych,

13) Dopuszcza się możliwość negocjacji złożonych ofert – w szczególności w sytuacji, gdy cena najkorzystniejszej oferty będzie przekraczała wartość określoną w budżecie dla tego zamówienia, zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli oferty w postępowaniu, do złożenia w wyznaczonym terminie ofert dodatkowych.

14) **Zamawiający zastrzega sobie prawo zamknięcia postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert i podania przyczyny.**

15) **Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia/odwołania/zamknięcia postępowania, w szczególności:**

a) wykonawca złożył więcej niż jedną ofertę,

b) w przypadku braku ofert zgodnych z zapytaniem ofertowym,

c) wszystkie złożone oferty zostały złożone przez Wykonawców niespełniających warunków udziału w postępowaniu lub nie były kompletne,

d) wystąpiła istotna zmiana okoliczności, powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie zamawiającego,

e) w przypadkach, o których mowa w pkt 12, zostały złożone oferty dodatkowe o takiej samej cenie,

f) w przypadku, gdy ceny ofert przekraczają możliwości finansowe zamawiającego,

g) postępowanie obciążone jest niemożliwą do usunięcia wadą, tj. w szczególności w przypadku błędów w zapytaniu, które ujawnią się zarówno na etapie przed składaniem jak i po otwarciu ofert,

h) w przypadku konieczności dostosowania zapytania do wymagań powszechnie obowiązującego prawa lub innych regulacji wiążących zamawiającego, oraz o ile okaże się to konieczne do prawidłowej realizacji przedmiotu zapytania (w szczególności ze względu na należyłą jakość wykonania przedmiotu zapytania).

i) kiedy w wyniku przeprowadzonej procedury wartość najkorzystniejszej oferty bez podatku VAT będzie miała co najmniej równowartość kwoty 170.000,00 zł- tym przypadku, w celu udzielenia zamówienia, zgodnie z przepisami ustawy Pzp,

16) Zamawiający udostępnia wnioskodawcy zestawienie ofert złożonych w postępowaniu:

a) na wniosek wykonawcy, który złożył ofertę,

b) według własnego uznania na stronie prowadzonego postępowania (platforma zakupowa).

17) Informację o wyniku postępowania (co najmniej nazwę (firmę) albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania wybranego wykonawcy, a także cenę wybranej oferty) albo o unieważnieniu postępowania zamawiający upubliczni na stronie prowadzonego postępowania (platforma zakupowa).

18) Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego z wyłonionym wykonawcą.

19) W przypadku, gdy wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy we wskazanym terminie, zamawiający może wybrać najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

20) Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i dostarczeniem oferty ponosi wykonawca. Wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia wobec zamawiającego z tytułu odrzucenia lub niewybrania oferty, lub unieważnienia/odwołania/zamknięcia postępowania.

**KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**

Agnieszka Kosela

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym