



STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU
Biuro Zamówień Publicznych

Nowy Targ, 03.02.2026 r.

Nasz znak: ZA.271.117.2026

ROZPOZNANIE RYNKU

**Zapytanie ofertowe pozaustawowe dla zamówienia, którego wartość nie przekracza
kwoty netto 130 000 zł**

1. Zarząd Powiatu Nowotarskiego, w celu „rozpoznania rynku” zaprasza do składania w ofert.
2. **Opis przedmiotu zamówienia:**

Sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości (gruntu, części składowych oraz istniejących ograniczonych praw rzeczowych) położonych na terenie Powiatu Nowotarskiego w celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości, które stały się własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego na mocy ostatecznych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych, ostatecznych decyzji wydanych w trybie art. 73 ustawy *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* oraz decyzji właściwych organów jednostek samorządu terytorialnego zatwierdzających podział w trybie art. 98 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz ostatecznych decyzji wydanych w trybie ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych.

Cena jednostkowa dotyczy operatu szacunkowego wyceny nieruchomości (jedna księga wieczysta lub jednolite władanie) obejmującej działki położone w jednym kompleksie, dla następujących przypadków:

- a. grunt niezabudowany bez ograniczonych praw rzeczowych,
 - b. grunt niezabudowany z ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - c. grunt z częściami składowymi bez ograniczonych praw rzeczowych,
 - d. grunt z częściami składowymi z ograniczonymi prawami rzeczowymi.
- a) Operaty szacunkowe muszą być wykonane zgodnie z:
- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145);
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832);
 - Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych;
 - innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
 - Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczników Majątkowych, tj. rzetelnie, uczciwie, bezstronnie, z zachowaniem tajemnicy zawodowej oraz z uwzględnieniem aktualnego stanowiska organów II instancji i orzecznictwa sądów.
- b) W postępowaniach, na potrzeby których zostaną wykonane ww. opracowania rzeczoznawca majątkowy na wezwanie Zamawiającego zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach



STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU
Biuro Zamówień Publicznych

- administracyjnych z udziałem stron prowadzonego postępowania (w wypadku konieczności ich przeprowadzenia) oraz do składania pisemnych wyjaśnień.
- c) Jeżeli strony wniosą uwagi i zastrzeżenia do sporządzonego operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy odniesie się do nich na piśmie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia powiadomienia go przez Zamawiającego o uwagach czy zastrzeżeniach.
 - d) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do potwierdzania aktualności wykonanego operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, stosownie do art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - w terminie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych od daty przekazania takiego wniosku przez Zamawiającego.
 - e) W przypadku uchylenia decyzji z powodu wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy sporządzi bez dodatkowego wynagrodzenia prawidłowy operat szacunkowy w oparciu o wytyczne organu II instancji lub sądu administracyjnego w terminie 21 dni od dnia powiadomienia biegłego przez Zamawiającego o ujawnionych wadach i nieprawidłowościach.
 - f) W przypadku obciążenia przedmiotu wyceny więcej niż jednym prawem rzeczowym, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość każdego z tych praw oddzielnie.
 - g) Jeżeli przedmiotem wyceny jest działka obciążona jedną służebnością gruntową ustanowioną na rzecz właścicieli innych nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest określić wartość tego prawa oddzielnie dla poszczególnych właścicieli nieruchomości władających.
 - h) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym pełnego opisu nieruchomości porównawczych przyjętych do wyceny w kontekście obranych cech rynkowych stosownie do aktualnego orzecnictwa sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 29.04.2021 r., sygn. akt II SA/Kr 157/21).
 - i) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym dokumentacji fotograficznej sporządzonej w trakcie oględzin nieruchomości.
 - j) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest uzasadnić przyjęty sposób wyceny oraz wskazać i wyjaśnić przesłanki, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji w sposób logiczny, spójny i wiarygodny.
 - k) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do zamieszczenia w operacie szacunkowym wyjaśnień, czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej, zgodne z celem wywłaszczenia (przejęcia) powoduje wzrost jej wartości (zasada korzyści wynikająca z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku stwierdzenia, że zachodzi zasada korzyści rzeczoznawca majątkowy przeprowadza wycenę zgodnie z ukształtowanym i jednolitym orzecnictwem sądów administracyjnych.
 - l) Rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do zapoznania się z dokumentami prowadzonych postępowań w zakresie, jaki jest niezbędny do przygotowania opinii w formie operatów szacunkowych.

W ofercie wykonawca winien określić oddzielnie cenę jednostkową każdego wymienionego typu operatu szacunkowego.



STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU
Biuro Zamówień Publicznych

Najkorzystniejszą ofertą będzie ta, w której suma poszczególnych cen jednostkowych jest najniższa. Należność za wykonane zlecenie będzie iloczynem ceny jednostkowej i ilości poszczególnych typów operatów szacunkowych.

Zlecenia będą dokonywane sukcesywnie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami, stąd dopuszczenie wystawiania faktur częściowych za poszczególne etapy prac wykonanych w terminach wynikających ze zlecenia.

Szczegółowe informacje udzielane są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami pod nr tel. (18) 26-10-782, tel. (18) 26-10-783. Pracownik prowadzący: Pani Teresa Pilch-Wójcik.

Uwaga!: Rozliczenie płatności wynikające z zawartej umowy nastąpi za pośrednictwem metody podzielnej płatności na podst. art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2023 r, poz. 1570 z późn. zm.).

3. Termin realizacji: Sukcesywnie do 15 grudnia 2026 r. (4 tygodnie od zlecenia – zgodnie z umową)
Termin oddania wszystkich opracowań nie może przekroczyć: 15 grudnia 2026 r.

4. Osoby upoważnione do kontaktów: Marta Rajca, Iwona Waksmundzka, Edyta Karkula
tel. (018) 26 61 340.

5. Termin i sposób składania ofert: Oferty należy składać do dnia: 11.02.2026 r. do godz. 9:00 za pośrednictwem strony internetowej postępowania (platformy zakupowej): <https://platformazakupowa.pl/pn/nowotarski> (należy dołączyć wypełniony formularz ofertowy).

6. Kryteria oceny ofert:

Jedynym kryterium oceny ofert jest:

Suma poszczególnych cen jednostkowych brutto dotyczących każdego wymienionego typu operatu szacunkowego – 100%.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Formularz oferty
- Załącznik nr 2 – Projekt umowy
- Załącznik nr 3 – Informacja Administratora Danych Osobowych