

**GMINA UJAZD  
PLAC KOŚCIUSZKI 6  
97-225 UJAZD**

**tel: 044 719 21 23  
fax: 044 719 21 29 w.47  
adres internetowy:  
www.ujazd.bip.cc  
adres poczty elektronicznej  
[ugujazd@ujazd.com.pl](mailto:ugujazd@ujazd.com.pl)  
NIP 773 -22-22-057  
REGON 590 648 014**

---

Nr referencyjny nadany sprawie przez Zamawiającego

**RI 271.1.2.2012**

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW  
ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO  
(SIWZ)**

DLA

PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

NA USŁUGI

prowadzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. z 2010r. Dz. U. Nr 113, poz. 759 ze zm.)

„Wybór rzeczoznawcy majątkowego do wykonania operatów szacunkowych określających wartość rynkową samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w części wspólnej, zbywanych przez Gminę Ujazd w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w miejscowości Osiedle Niewiadów”

---

(zatwierdzona dnia 10.02. 2012)



GMINA UJAZD

---

## 1. Zamawiający

Zamawiającym jest :

Gmina Ujazd

Plac Kościuszki 6 , 97-225 Ujazd

tel: 044 719 21 23, fax: 044 719 21 29

adres internetowy: [www.ujazd.bip.cc](http://www.ujazd.bip.cc)

adres poczty elektronicznej: [ugujazd@ujazd.com.pl](mailto:ugujazd@ujazd.com.pl)

## 2. Postępowanie

### 2.2. Tryb udzielenia zamówienia

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego o wartości szacunkowej zamówienia nie większej niż wyrażona w złotych równowartość kwoty 200.000,00 euro, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2010r. Dz. U. Nr 113, poz. 759 ze zm.) zwanej w dalszej części specyfikacji „Ustawą” lub „Pzp”.

### 2.3. Miejsce Publikacji ogłoszenia o przetargu

Biuletyn Zamówień Publicznych nr **41702-2012** poz. z dnia **10.02.2012** r.

Strona internetowa Zamawiającego: [www.ujazd.bip.cc](http://www.ujazd.bip.cc)

Tablica ogłoszeń w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Zamawiającego.

### 2.4. Oznaczenie postępowania

Postępowanie oznaczone jest jako:

„Wybór rzeczoznawcy majątkowego do wykonania operatów szacunkowych określających wartość rynkową samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w części wspólnej, zbywanych przez Gminę Ujazd w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w miejscowości Osiedle Niewiadów”

Wszelka korespondencja oraz dokumentacja w tej sprawie będzie powoływać się na powyższe oznaczenie.

## 3. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatów szacunkowych określających wartość rynkową samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w części wspólnej, zbywanych przez Gminę Ujazd w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców

### Zakres usługi obejmuje :

- 3.1. określenie wartości rynkowej prawa własności samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnicami) oraz prawem własności udziału w części wspólnej, w tym z prawem własności udziału w gruncie. Przedmiotowe lokale zlokalizowane są w 24 budynkach mieszkalnych wielolokalowych,

GMINA UJAZD



położonych w miejscowości Osiedle Niewiadów, w granicach obrębu geodezyjnego PGR Niewiadów - Mącznik, z których w latach ubiegłych wyodrębniono i sprzedano część samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

3.2. Przewidywana ilość lokali przeznaczonych do wyceny wynosi **237 szt**

3.2.1. Zamawiający zastrzega, możliwość zmiany ilości lokali przeznaczonych do wyceny (ograniczenia przedmiotu zamówienia). Przedmiotowa zmiana może dotyczyć zmniejszenia liczby wycenianych lokali spowodowana wypowiedzeniem umów najmu lokali osobom które złożyły wniosek o sprzedaż mieszkań z uwagi na nieregulowania w umownym terminie zaległości finansowych najemcy wobec Gminy. W takim przypadku wykonawca nie może występować z roszczeniem o wykonanie zamówienia w pełnym zakresie (ilość lokali) wskazanym w SIWZ.

3.3. Realizacja przedmiotu zamówienia następować będzie sukcesywnie w zależności od potrzeb Zamawiającego.

3.4. Termin wykonania operatu szacunkowego wynosi **14 dni** od daty otrzymania zlecenia na dany lokal mieszkalny. Za przekazywanie zleceń na wykonanie wyceny na poszczególne lokale mieszkalne upoważniony będzie Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami, Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa

3.5. Odbiór przedmiotu zamówienia będzie następował częściowo po zrealizowaniu każdego zlecenia na podstawie protokołu odbioru częściowego w siedzibie Zamawiającego .

3.6. Operaty szacunkowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U z 2004r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

3.7. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera załącznik Nr 1 do siwz

3.8. Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

**70000000-1 Usługi w zakresie nieruchomości**

**70331000-0 Usługi nieruchomości mieszkalnych**

3.9. Zamawiający zaleca, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej miejsca usługi, aby uzyskać informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej poniesie Wykonawca.

3.10. Zamawiający dopuszcza powierzenie zamówienia podwykonawcom, pod warunkiem wskazania zakresu prac w ofercie – załącznik nr 2 do siwz.

3.11. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Wykonawca może złożyć ofertę tylko na całość zamówienia,

GMINA UJAZD



3.12. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych w rozumieniu art. 2 pkt 7 Ustawy.

#### **4. Informacja o przewidywanych zamówieniach uzupełniających art. (67 ust. 1 pkt 6)**

Zamawiający przewiduje udzielenie zamówień uzupełniających stanowiących nie więcej niż 50% wartości zamówienia podstawowego.

#### **5. Miejsce i termin wykonania zamówienia**

Zamawiający wymaga świadczenia usługi w okresie : **do dnia 31.12.2012r.**

Miejsce wykonania zamówienia – Osiedle Niewiadów , Gmina Ujazd. obręb geodezyjny PGR Niewiadów - Mącznik).

#### **6. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:**

**6.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy wykażą, że spełniają warunki określone w art. 22 ust. 1 ustawy Pzp.**

**6.2. W celu potwierdzenia, że wykonawca spełnia warunek dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia** wymagane jest aby Wykonawca wykazał, że dysponuje co najmniej 1 (jedną) osobą posiadającą:

6.2.1.1. uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego w zakresie [szacowania nieruchomości](#) nadane (i potwierdzone świadectwem) przez [ministra](#) właściwego ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej lub jego poprzedników prawnych w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010r. nr 102 poz. 651 ze zm.) lub wcześniej obowiązujących w tym zakresie aktów prawnych. Osoba ta musi być wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

6.2.1.2. doświadczenie w wykonaniu co najmniej 40 operatów w zakresie wyceny nieruchomości mieszkalnych;

Wykonawca może polegać na osobach zdolnych do wykonania zamówienia innych podmiotów niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków na zasadzie opisanej w art. 26 ust. 2b ustawy Pzp.

6.2.2. Ocena spełnienia warunków udziału w postępowaniu przez Wykonawców dokonana będzie na podstawie złożonych oświadczeń i dokumentów wymienionych w pkt. 6.3 SIWZ według formuły spełnia/ nie spełnia.



- 6.2. **O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, wobec których nie zachodzą przesłanki wykluczenia określone w art. 24 ust. 1 ustawy Pzp.**
- 6.3. **Wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają złożyć Wykonawcy w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, a także wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania:**
- 6.3.1. oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia (wzór stanowi załącznik nr 3);
  - 6.3.2. Wykaz osób, które uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności, oraz informacja o podstawie do dysponowania tymi osobami - potwierdzający spełnianie warunku dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
  - 6.3.3. Oświadczenie, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadają wymagane w SIWZ uprawnienia.
- 6.4. Wykonawca może polegać na osobach zdolnych do wykonania zamówienia innych podmiotów niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków. Wykonawca w takiej sytuacji zobowiązany jest udowodnić zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, **w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonaniu zamówienia.**
- 6.5. W przypadku oferty składanej przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia dokumenty określone w pkt 6.3.1. oraz 6.3.2., 6.3.3., Wykonawcy mogą złożyć wspólnie.
- 6.6. Wykonawca zobowiązany jest do wykazania umocowania dla podpisującego/ych ofertę. W tym celu może złożyć pełnomocnictwo, wypis z rejestru sądowego lub inny dokument, z którego będzie wynikało umocowanie do podpisania oferty.
- 6.7. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia wykonawcy składają wraz z ofertą pełnomocnictwo ustanawiające pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
- 6.8. Dokumenty są składane w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę. Zamawiający ma prawo żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu wyłącznie wówczas, gdy złożona kopia dokumentu jest nieczytelna lub



budzi wątpliwości co do jej prawdziwości. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz tłumaczeniem na język polski.

## **7. Wymagania dotyczące wadium**

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium w niniejszym postępowaniu

## **8. Sposób przygotowania oferty**

### **8.1 Wymagania ogólne**

Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.

Oferta musi być złożona w formie pisemnej, zgodnie z wymaganiami opisanymi w niniejszej SIWZ.

Ofertę należy sporządzić w języku polskim, w sposób czytelny na komputerze, maszynie lub pismem odręcznym. Wymagane specyfikacją dokumenty i oświadczenia sporządzone w języku obcym powinny być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.

Formularz oferty oraz dokumenty sporządzane przez Wykonawcę powinny być podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Wykonawcy.

Wszystkie kartki oferty powinny być trwale spięte i ponumerowane.

Wskazane jest, aby wszystkie miejsca, w których Wykonawca naniósł poprawki były parafowane przez osobę podpisującą ofertę. Poprawki naniesione i nie parafowane nie będą brane pod uwagę przy ocenie oferty.

Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty,

### **8.2. Zawartość oferty i sposób jej przedstawienia:**

Oferta powinna zawierać:

- a) Formularz ofertowy – sporządzony zgodnie z załącznikiem nr 2 do siwz;
- b) Pełnomocnictwo do podpisania oferty lub inny dokument, z którego wynika umocowanie do podpisania oferty. Pełnomocnictwa należy przedłożyć w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.
- c) W przypadku Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia, do oferty musi być załączony dokument ustanawiający pełnomocnika Wykonawców występujących wspólnie do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i przy zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego. Pełnomocnictwa należy przedłożyć w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza.
- d) Zestaw oświadczeń i dokumentów, o których mowa w pkt 6.3.1. – 6.3.3. oraz jeśli dotyczy w pkt. 6.4. SIWZ;

### **8.3. Opakowanie oferty**



Wykonawca powinien umieścić oryginał oferty wraz z wymaganymi dokumentami w jednym, nieprzejrzystym, zabezpieczonym w sposób trwały, zamkniętym opakowaniu zaadresowanym na adres Zamawiającego i zawierającym oznaczenie:

„Wybór rzeczoznawcy majątkowego do wykonania operatów szacunkowych określających wartość rynkową samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w części wspólnej, zbywanych przez Gminę Ujazd w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców w miejscowości Osiedle Niewiadów”

oraz „nie otwierać przed **29.02.2012 godz. 10:30** oraz zawierającym adres Wykonawcy.

#### **8.4. Tajemnica przedsiębiorstwa**

Jeżeli Wykonawca zastrzega, że informacje objęte tajemnicą przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, nie mogą być udostępniane, informacje te należy umieścić w oddzielnej kopercie wewnątrz opakowania oferty, oznaczonej napisem: „Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa”. Informacja o zastrzeżeniu dokumentów stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa należy podać również w formularzu oferty.

#### **8.5. Zmiana lub wycofanie oferty**

Wykonawca może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie lub ją wycofać, pod warunkiem, że uczyni to przed terminem składania ofert. Zarówno zmiana, jak i wycofanie oferty wymagają formy pisemnej. Zmiany dotyczące treści oferty powinny być przygotowane, opakowane i zaadresowane w ten sam sposób co oferta. Dodatkowo opakowanie, w którym jest przekazywana zmieniona oferta należy opatrzyć napisem „ZMIANA”,

Pisemne oświadczenie o wycofaniu oferty powinno być opakowane i zaadresowane w ten sam sposób jak oferta. Dodatkowo opakowanie, w którym jest przekazywane to powiadomienie należy opatrzyć napisem „WYCOFANE”.

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

- 9.1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego w Urzędzie Gminy Ujazd, Plac Kościuszki 6, 97-225 Ujazd, pokój nr 1
- 9.2. Termin składania ofert upływa w dniu **29.02.2012r., godz. 10:00.** (czasu lokalnego).
- 9.3. Oferta otrzymana przez Zamawiającego po terminie składania ofert zostanie niezwłocznie zwrócona Wykonawcy.

### **10. Opis sposobu porozumiewania się z Wykonawcami**

- 10.1. Postępowanie prowadzone jest w formie pisemnej. Dla zachowania terminów wymaganych dla poszczególnych czynności wystarczające jest dokonanie czynności w formie faksu pod warunkiem niezwłocznego potwierdzenia na piśmie.
- 10.2. Wykonawca może zwracać się do Zamawiającego o wyjaśnienia treści SIWZ. Zamawiający udzieli niezwłocznie wyjaśnień, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem że wnioski o wyjaśnienie treści siwz wpłyną do Zamawiającego nie później



niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.

- 10.3. Osobą upoważnioną do kontaktowania się z Wykonawcami jest:
- 10.1.1. **Małgorzata Kubica** – w sprawach formalnych 0-44 719 21 23 w. 48
  - 10.1.2. **Ewelina Chylińska** – w sprawach formalnych 0-44 719 21 23 w. 48
  - 10.1.3. **Grzegorz Zimnicki** - w sprawach merytorycznych 44 719 21 23 w. 28
- 10.4. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przekazane za pomocą faksu na numer 044 719 21 29 w. 47 uważa się za złożone w terminie, jeżeli ich treść dotarła do zamawiającego przed upływem terminu i została niezwłocznie potwierdzona na piśmie.

## 11. Opis sposobu obliczenia ceny oferty

- 11.1. Wykonawca podaje w ofercie cenę ryczałtową za realizację 1szt operatu szacunkowego określającego wartość rynkową jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w części wspólnej -wykonanego w dwóch egzemplarzach (Załącznik 2 do siwz)
- 11.2. Cena ryczałtowa musi zawierać wszystkie koszty Wykonawcy i opłaty związane z realizacją zamówienia.
- 11.3. Wykonawcy zagraniczni, którzy na podstawie odrębnych przepisów, nie są zobowiązani do uiszczenia podatku VAT w Polsce, podają tylko cenę netto. Dla celów porównania ofert, **Zamawiający doliczy do ceny ofertowej netto Wykonawców zagranicznych, kwotę należnego (obciążającego Zamawiającego z tytułu realizacji umowy) podatku VAT**, który Zamawiający będzie zobowiązany odprowadzić do właściwego urzędu skarbowego.
- 11.4. Wykonawca podaje cenę brutto w złotych polskich zawierającą podatek od towarów i usług w wymaganej przepisami wysokości, z zastrzeżeniem pkt. 11.3. Wykonawca zobowiązany jest podać ceny z dokładnością do 1 grosza.
- 11.5. Zasady rozliczeń pomiędzy zamawiającym i wykonawcą zostały ujęte w wzorze umowy (załącznik nr 5)

## 12. Miejsce i termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego w Urzędzie Gminy Ujazd pokój nr 10 , Plac Kościuszki 6 w dniu **29.02.2012 r.** godz. **10.30** (czasu lokalnego).

Otwarcie ofert jest jawne. Bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający poda kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

Podczas otwarcia ofert podane zostaną nazwy oraz adresy Wykonawców, a także informacje dotyczące ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach. Informacje te zostaną przekazane Wykonawcom, którzy byli nieobecni przy otwarciu ofert na ich wniosek.

## 13. Termin związania ofertą





Wykonawca zostanie związany złożoną ofertą przez okres 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

#### **14. Kryteria oceny ofert opis kryteriów i wybór oferty najkorzystniejszej**

Przy ocenie ofert zamawiający będzie kierował się kryterium ceny **100%** Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najniższą ceną.

#### **15. Warunki Umowy**

Ogólne warunki umowy zostały określone w załączniku nr 5 Wzór umowy.

#### **16. Informacje o formalnościach jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.**

- 16.1. Zamawiający zawrze umowę w sprawie zamówienia publicznego w terminie nie krótszym niż 5 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze oferty, jeżeli zostanie ono przesłane faksem bądź 10 dni jeżeli zostanie ono przesłane w inny sposób.
- 16.2. Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminów, o których mowa w pkt 16.1. SIWZ, jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia została złożona tylko jedna oferta lub żadna z ofert nie zostanie odrzucona i żaden wykonawców nie zostanie wykluczony.
- 16.3. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, Zamawiający wybierze ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zajdzie którakolwiek z przesłanek, o których mowa w art. 93 ust. 1 pkt 1 - 7 ustawy PZP.

#### **17. Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących Wykonawcom w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego**

W toku postępowania o udzielenie zamówienia przysługują środki ochrony prawnej przewidziane w Dziale VI ustawy wnoszone w sposób i w terminach określonych w Ustawie.

#### **Wykaz załączników do SIWZ**

Załącznik nr 1	Opis przedmiotu zamówienia
Załącznik nr 2	Formularz oferty
Załącznik nr 3	Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu i braku przesłanek wykluczenia- wzór
Załącznik nr 4	Wykaz osób - wzór
Załącznik nr 5	Wzór umowy

