



**STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU**  
**Biuro Zamówień Publicznych**

Nowy Targ, 17.01.2024 r.

Nasz znak: ZA.271.66.2024

**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.**

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.

• Operaty szacunkowe muszą być wykonane zgodnie z:

- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344);
- 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 Rzeczoznawców Majątkowych;
- innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych,  
tj. rzetelnie, uczciwie, bezstronnie, z zachowaniem tajemnicy zawodowej oraz z uwzględnieniem aktualnego stanowiska organów II instancji i orzecznictwa sądów.

• W postępowaniach, na potrzeby których zostaną wykonane ww. opracowania rzeczoznawca majątkowy na wezwanie Zamawiającego zobowiązany jest do uczestnictwa w rozprawach administracyjnych z udziałem stron prowadzonego postępowania (w wypadku konieczności ich przeprowadzenia) oraz do składania pisemnych wyjaśnień.

• 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



**STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU**  
**Biuro Zamówień Publicznych**

---

- powiadomienia go przez Zamawiającego o uwagach czy zastrzeżeniach.
- 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 oraz w przypadku nie stwierdzenia znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości.
  - 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.
  - W przypadku obciążenia przedmiotu wyceny więcej niż jednym prawem rzeczowym, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość każdego z tych praw oddzielnie.
  - 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.
  - Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym pełnego opisu nieruchomości porównawczych przyjętych do wyceny w kontekście obranych cech rynkowych stosownie do aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 29.04.2021 r., sygn. akt II SA/Kr 157/21).
  - Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym dokumentacji fotograficznej sporządzonej w trakcie oględzin nieruchomości.
  - Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest uzasadnić przyjęty sposób wyceny oraz wskazać i wyjaśnić przesłanki, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji w sposób logiczny, spójny i wiarygodny.
  - 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 orzecznictwem sądów administracyjnych (por. wyrok NSA z dnia 10.07.2019 r., sygn. akt I OSK 2430/17).
  - 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.**

**Najkorzystniejszą ofertą będzie ta, w której suma poszczególnych cen jednostkowych jest najniższa.**



**STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM TARGU**  
**Biuro Zamówień Publicznych**

---

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 w pokoju nr 1.25 przy ul. Bolesława Wstydlivego 14, 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: zgodnie z zawartą umową - 4 tygodnie od otrzymania zlecenia dla poszczególnego zlecenia.**

**Termin oddania wszystkich opracowań nie może przekroczyć: 30 listopada 2024 r.**

4. Osoby upoważnione do kontaktów: Ewa Rusnaczyk-Maciasz, Marta Rajca, Iwona Waksmundzka tel. (018) 26 61 340.

5. Termin i sposób składania ofert: Oferty należy składać do dnia: **25.01.2024 r. do godz. 10:00** 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

*Sprawę prowadzi: Ewa Rusnaczyk-Maciasz, tel.: (18) 26 61 340*

---