

Sporządzenie operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości do różnych celów na rok 2018

ZAMAWIAJĄCY

I. 1) NAZWA I ADRES: Gmina Pokój ul. Sienkiewicza 8, 46-034 Pokój, e-mail: ug@gminapokoj.pl, nr tel. 774693097

I. 2) RODZAJ ZAMAWIAJĄCEGO: Administracja samorządowa.

SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

II.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego: Sporządzenie operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości do różnych celów.

II.2) Rodzaj zamówienia: Usługi.

II.3) Określenie przedmiotu zamówienia: Sporządzenie wycen nieruchomości do różnych celów NA ROK 2018

§ 1

Przedmiotem zamówienia jest usługa dotycząca określenia wartości nieruchomości, w formie operatów szacunkowych, położonych w granicach administracyjnych gminy Pokój, przeznaczone do celów:

zbycia nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych

zbycia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, pawilonami handlowymi, stacjami transformatorowymi, garażami i innymi,

ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonej do wniesienia w formie aportu do spółek,

ustalenia wartości nieruchomości wraz z wyliczeniem wartości nakładów poniesionych przez osoby trzecie do: sprzedaży oraz odwołania darowizny,

ustalenia wartości nieruchomości do: oddania w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem użytkowanie i trwały zarząd oraz do ustalenia opłat rocznych z tytułu nabycia prawa trwałego zarządu i użytkowania wieczystego

nabycia nieruchomości pod inwestycje i w zasoby,

ustalenia wartości nieruchomości do zamiany

określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniem przynależnym

i ułamkową częścią gruntu do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania

wieczystego w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność,

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania

wieczystego w celu sprzedaży prawa własności gruntu użytkownikowi wieczystemu,

określenia wartości nieruchomości gruntowych w celu ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale,

określenia wartości nieruchomości gruntowych przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu w celu ustalenia opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej,

ustalenia wartości gruntu do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,

ustalenia wartości nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu,

ustalenia odszkodowania za szkody wyrządzone na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej,

ustalenia wartości zwracanej nieruchomości z ustaleniem stopnia zmniejszenia albo zwiększenia wartości nieruchomości,

ustalenia odpłatności za ustanowienie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu,

ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi na skutek podziału nieruchomości, za działki zajęte pod drogi publiczne, za działki przeznaczone pod budowę lub rozbudowę dróg, za wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne

ustalenie wartości nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

a także potwierdzenie aktualności sporządzonego operatu po upływie 12 miesięcy od dnia jego

sporządzenia, w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Zamawiającego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego dokonywane będzie bez dodatkowego wynagrodzenia.

Operaty szacunkowe wykorzystane będą w postępowaniach cywilno-prawnych oraz postępowaniach administracyjnych.

W zakresie sporządzanych operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest, na pisemny wniosek Zamawiającego, brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem ich wykorzystania w prowadzonych postępowaniach.

§ 2

Szacunkowa wielkość zamówienia do ww. celów: do 10

Przed wszystkim z analizy lat poprzednich są to operaty sporządzane w celu zbycia nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych

1. Wyceny nieruchomości muszą być opracowane w formie operatu szacunkowego, który jest sporządzany na piśmie, a w odniesieniu do operatów szacunkowych również w formie elektronicznej w formacie PDF o wielkości do 10 MB (po stwierdzeniu zgodności pracy ze zleceniem), ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, jak również zgodnie ze stanem nieruchomości oraz zawierać wszelkie informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń i wyniku końcowego.

2. Operat szacunkowy musi zawierać protokół z oględzin nieruchomości z udziałem stron oraz dokumentację fotograficzną.

3. Wyciąg z wykonanego operatu zawierający dane, o których mowa w art. 158 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, winien być przekazany w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia sporządzenia operatu szacunkowego, z zachowaniem zasady poufności, organowi prowadzącemu kataster nieruchomości za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), podpisany podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, o którym mowa w art. 3 pkt 15 tej ustawy, albo bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3 dotyczy również dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego.

5. Informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia Wykonawca uzyska we własnym zakresie.

§ 3

Wykonawca zobowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu wykazu nieruchomości wziętych do porównania do poszczególnych wycen wg załączonego do projektu umowy wzoru.

§ 4

Zamawiający zastrzega, iż ilości operatów szacunkowych do wykonania nie są obligatoryjne, stanowią jedynie przewidywaną do wykonania maksymalną ich ilość, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu roszczenie w stosunku do Zamawiającego.

Ze względu na fakt, iż nie można przewidzieć poszczególnych zleceń zarówno, co do terminu ich realizacji, jak i przedmiotu, Zamawiający każdorazowo szczegółowo określi przedmiot zamówienia w poszczególnych zleceniach.

§ 5

Operat szacunkowy określający wartość nieruchomości musi być sporządzony przez osobę

posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (wymagane przedstawienie zaświadczenia).

§ 6

Operat szacunkowy musi być sporządzony zgodnie z aktualnymi przepisami dnia sporządzenia operatu:

- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny
- ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
- ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 7

1. Maksymalny termin sporządzenia i przekazania jednostkowego operatu wynosi 4 tygodnie od zgłoszenia rzeczoznawcy potrzeby wykonania operatu szacunkowego.

2. Termin realizacji usług wymienionych może zostać przedłużony przez Zamawiającego na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem realizacji danego zlecenia, nie więcej jednak niż o 14 dni, o ile Wykonawca wykaże, że nie będzie w stanie dotrzymać terminu z przyczyn od niego niezależnych.

§ 8

1. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi w umowie oraz zgodnie z ofertą.

§ 9

Wykonawca może złożyć ofertę tylko jedną.

§ 10

Kryterium oceny ofert:

- cena brutto za wykonanie operatu jednostkowego wraz z potwierdzeniem jego aktualności - 100%,
II.4) Wspólny Słownik Zamówień (CPV): 70.00.00.00-1.

III.1) TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA: art.4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych

Ofertę można złożyć osobiście u zamawiającego w sekretariacie tut. Urzędu Gminy, pocztą na adres: Urząd Gminy Pokój, ul. Sienkiewicza 8, 46-034 Pokój lub przesłać na adres e-mail: drogi@gminapokoj.pl

Ofertę należy złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25.01.2018r.

Załączniki:

wzór oferty

projekt umowy

Barbara Zając

/-/

Wójt gminy Pokój

załącznik- wzór oferty

Pieczętka oferenta

..... dnia,

**Gmina Pokój
ul. Sienkiewicza 8
46-034 Pokój**

OFERTA

Wykonawca:

Nazwa:

Adres:

Nr telefonu, fax, e-mail.....

Odpowiadając na skierowane do nas zapytanie ofertowe dotyczące „Sporządzenia operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości do różnych celów na rok 2018”

składamy ofertę o następującej treści:

Oferujemy wykonanie zamówienia za cenę brutto:.....za wykonanie operatu jednostkowego wraz z potwierdzeniem jego aktualności

Przyjmujemy do realizacji postawione przez zamawiającego w zapytaniu ofertowym warunki.

Oświadczamy, że firma jest płatnikiem podatku VAT o numerze identyfikacyjnym NIP

Deklarujemy, że Operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości sporządzone będą przez osobę posiadającą/posiadające uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (wymagane przedstawienie zaświadczenia/zaświadczeń).

.....
data i podpis osoby upoważnionej

UMOWA Nr
O DOKONANIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI
W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO W RAMACH ZAPYTANIA OFERTOWEGO
DOTYCZĄCEGO „Sporządzenia operatów szacunkowych z wyceny nieruchomości do
różnych celów na rok 2018”

zawarta dnia pomiędzy Gminą Pokój
z siedzibą w Pokoju przy ul. Sienkiewicza 8, 46-034 Pokój, zwaną dalej „Zamawiającym”
reprezentowaną przez:
Barbarę zając – wójta gminy Pokój przy udziale Marcina Maryjowskiego - skarbnika gminy,
a z siedzibą w ul. ,
PESEL:....., reprezentowaną przez, zwaną dalej „Wykonawcą”.
następującej treści:

§ 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi polegające na wykonaniu,
jako zamówienie ciągłe od 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. operatów
szacunkowych określających wartość nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych
w celu:

- 1) określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania
- 2) wieczystego w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność,
- 3) określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania wieczystego w celu sprzedaży prawa własności gruntu użytkownikowi wieczystemu,
- 4) ustalenia wartości gruntu do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 5) ustalenia wartości nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu,
- 6) ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi na skutek podziału nieruchomości, za działki zajęte pod drogi publiczne, za działki przeznaczone pod budowę lub rozbudowę dróg położone na terenie Pokoju i Zielenca
- 7) ustalenia odszkodowania za szkody wyrządzone na skutek wybudowania urządzeń
- 8) infrastruktury technicznej,
- 9) ustalenia wartości zwracanej nieruchomości z ustaleniem stopnia zmniejszenia albo
- 10) zwiększenia wartości nieruchomości
- 11) ustalenia odpłatności za ustanowienie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu,
- 12) ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi na skutek podziału nieruchomości, za działki zajęte pod drogi publiczne, za działki przeznaczone pod budowę lub rozbudowę dróg, za wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne
- 13) ustalenie wartości nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 36 ustawy
- 14) z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
a także potwierdzenie aktualności sporządzonego operatu.

§ 2

1. Zamawiający zastrzega, iż ilości operatów szacunkowych do wykonania nie są obligatoryjne, stanowią jedynie przewidywaną do wykonania maksymalną ich ilość, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu roszczenie w stosunku do Zamawiającego.
2. Ze względu na fakt, iż nie można przewidzieć poszczególnych zleceń zarówno, co do terminu ich realizacji, jak i przedmiotu, Zamawiający każdorazowo szczegółowo określi przedmiot zamówienia w zleceniach częściowych.

3. Zamawiający powiadamia Wykonawcę o zleceniu częstkowym drogą mailową lub telefoniczną (na adres lub telefon wskazany przez Wykonawcę).

4. Wykonawca ma obowiązek odbioru zlecenia częstkowego w terminie 3 dni roboczych od daty powiadomienia przez Zamawiającego o zleceniu częstkowym. W przypadku, gdy Wykonawca nie pokwituje odbioru zlecenia częstkowego w ww. terminie, za datę przekazania Wykonawcy zlecenia częstkowego do realizacji, przyjmuje się 4 dzień roboczy od daty powiadomienia przez Zamawiającego o zleceniu częstkowym, dokonanej w sposób określony w ust. 3.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania operatów szacunkowych zgodnie z:

- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny
- ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
- ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia i przekazania do siedziby Urzędu Gminy Pokój, jednostkowego operatu szacunkowego w jednym egzemplarzu w formie pisemnej, w terminie 4 tygodni od daty odbioru zlecenia częstkowego określonej w § 2 ust. 4 umowy.

Ponadto Wykonawca zobowiązuje się do przekazania operatu szacunkowego w formie elektronicznej w formacie PDF o wielkości do 10 MB po stwierdzeniu zgodności pracy ze zleceniem najpóźniej do dnia złożenia faktury.

3. Operat szacunkowy musi zawierać protokół z oględzin nieruchomości z udziałem stron oraz dokumentację fotograficzną. Oględziny nieruchomości muszą być przeprowadzane w godzinach pracy Urzędu.

4. Wykonawca zobowiązuje się do potwierdzenia aktualności sporządzonego operatu nieodpłatnie, w przypadku konieczności jego wykorzystania po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Zamawiającego.

5. W zakresie sporządzanych operatów szacunkowych Wykonawca zobowiązany jest na pisemny wniosek brać udział w postępowaniach przed organami administracyjnymi i sądowymi oraz sporządzać pisemne wyjaśnienia celem ich wykorzystania przez Zamawiającego w postępowaniach, przy czym z tego tytułu Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.

6. Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wykaz nieruchomości wziętych do porównania do poszczególnych wycen wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

7. Zamawiający dokona sprawdzenia poprawności wykonanej pracy i protokolarnego odbioru usługi w terminie 14 dni od daty złożenia operatu szacunkowego. Przez odbiór usługi rozumie się nie zgłoszenie przez Zamawiającego uwag do wykonanego operatu w ww. 14-dniowym terminie i sporządzenie protokołu odbioru podpisanego przez obie strony umowy.

Jeżeli w wyniku szczegółowej weryfikacji, przeprowadzonej po protokolarnym potwierdzeniu wykonania zlecenia częstkowego, w operacie szacunkowym zostaną zauważone błędy, braki lub uchybienia, Wykonawca zobowiązany jest w wyznaczonym terminie złożyć wyjaśnienia lub dostarczyć poprawiony operat szacunkowy.

8. Termin, o którym mowa w ust. 2 może zostać przedłużony przez Zamawiającego na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem terminu realizacji danego zlecenia, nie więcej jednak niż o 14 dni, o ile Wykonawca wykaże, że nie będzie w stanie dotrzymać terminu z przyczyn od niego niezależnych. Wyznaczenie przez Zamawiającego dodatkowego terminu wykonania operatu szacunkowego nastąpi bez naliczania kar umownych, o których mowa w § 9 ust. 1.

9. Wyciąg z wykonanego operatu zawierający dane, o których mowa w art. 158 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, winien być przekazany w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia sporządzenia operatu szacunkowego, z zachowaniem zasady poufności, organowi prowadzącemu kataster nieruchomości za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114), podpisany podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, o którym mowa w art. 3 pkt 15 tej ustawy, albo bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3 dotyczy również dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego.

§ 4

Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy będące w jego posiadaniu dokumenty/dane/materiały niezbędne do wykonania operatu szacunkowego.

§ 5

Umowa została zawarta na okres od 2018 r. do 31 grudnia 2018r.

§ 6

1. Za wykonanie usług będących przedmiotem umowy Wykonawca otrzyma od Zamawiającego:
kwotę zł netto + 23% podatku VAT, tj. zł za wykonanie jednego operatu

2. Faktury za sporządzoną usługę, oddzielnie za każdy operat, Wykonawca ma prawo wystawić po spełnieniu warunku określonego w § 3 ust. 7, nie później jednak niż w terminie 14 dni, po protokolarnym odbiorze usługi oraz złożeniu operatu w formacie PDF.

Przez prawidłowe wykonanie operatu strony rozumieją sporządzenie operatu zgodne ze zleceniem oraz przepisami prawa.

3. Należność płatna jest w ciągu 14 dni od dnia otrzymania faktury przelewem, na konto Wykonawcy.

6. W trakcie trwania umowy może nastąpić zmiana wynagrodzenia Wykonawcy spowodowana zmianą stawki podatku VAT, co nie może wpłynąć na kwotę wynagrodzenia netto, określoną w § 6 ust. 1 umowy.

§ 7

Wszelkie informacje uzyskane przez Wykonawcę, w związku z realizacją niniejszej umowy, stanowią tajemnicę zawodową, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych odnoszących się do przedmiotu zamówienia, nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że przepisy cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami lub przepisy odrębne stanowią inaczej.

§ 8

1. W przypadku stwierdzenia wad w wykonywanej pracy Wykonawca zobowiązuje się do ich nieodpłatnego usunięcia w terminie 7 dni od daty zgłoszenia.

2. Po usunięciu wady przez Wykonawcę, Zamawiający stwierdza zgodność pracy ze zleceniem.

§ 9

1. Za nieterminowe wykonanie zamówienia lub usunięcie wad, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 20,00 zł za każdy dzień opóźnienia za jednostkowy operat. Kara będzie potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za daną pracę.

2. Kara, o której mowa w ust. 1 nie przysługuje Zamawiającemu w razie udowodnienia przez Wykonawcę, najpóźniej do dnia wystawienia faktury za jednostkowy operat, iż opóźnienie

w wykonaniu pracy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

3. Za niedostarczenie przez Wykonawcę pracy lub dostarczenie pracy wadliwej, pomimo uprzedniego wezwania do usunięcia wad w wykonanej pracy, Zamawiający naliczy karę w wysokości równej należności za tę pracę.

4. Z tytułu nieterminowego regulowania wynagrodzenia za usługi objęte niniejszą umową Wykonawca naliczać będzie odsetki w wysokości ustawowej.

§ 10

W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od realizacji umowy, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 50% należnego wynagrodzenia brutto za cały przedmiot umowy, określonego w § 6 ust. 4.

§ 11

Zamawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia Wykonawcy wypowiedzenia, jeżeli Wykonawca naruszać będzie ciężące na nim obowiązki wynikające z aktów prawnych lub niniejszej umowy a w szczególności w przypadku, pięciokrotnego obciążenia Wykonawcy karami umownymi zgodnie z § 9 ust. 1.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie przy w formie aneksu podpisanego przez obie strony.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego .

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wykonawca.

Zamawiający:

.....

Wykonawca:

.....

Załącznik nr 1

Wykaz transakcji wziętych do porównania przy wycenie działki nr

Lp.
Położenie
nieruchomości
Numer obrębu
/działki
Numer i data aktu
notarialnego