



Zarząd Mienia m.st. Warszawy

Jednostka budżetowa m. st. Warszawy

ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa

ZMW/UM/43/2019

Warszawa, dnia 30 września 2019 roku

ZAPYTANIE OFERTOWE

NA SPORZĄDZENIE OPERATÓW SZACUNKOWYCH – WYCENA WARTOŚCI: GRUNTÓW, BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH DLA CELÓW KSIĘGOWYCH

1. Nazwa i adres Zamawiającego.

Miasto Stołeczne Warszawa - Zarząd Mienia m.st. Warszawy Jednostka Budżetowa, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa, NIP: 525-22-48-481 REGON 015259640, tel. 0 22 836-81-03, fax. 0 22 836-80-61, zwany dalej „Zamawiającym”.

2. Tryb udzielania zamówienia.

2.1 Do niniejszego postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r, poz. 1986 ze zm.) na podstawie art. 4 pkt. 8 ww. ustawy.

2.2 Postępowanie prowadzone jest na podstawie zasad określonych w niniejszym zapytaniu ofertowym.

2.3 Postępowanie jest prowadzone z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji, efektywności, równego traktowania, jawności i przejrzystości, a także przy dołożeniu przez osoby przeprowadzające postępowanie wszelkich starań w celu zachowania obiektywizmu oraz bezstronności przy wyborze Wykonawcy usługi.

2.4 Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszego postępowania bez wyłonienia Wykonawcy i bez podawania przyczyn.

2.5 Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, nie jest aukcją ani przetargiem w rozumieniu art. 70¹ Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.

2.6 Potencjalni Wykonawcy nie będą uprawnieni do występowania z jakimikolwiek roszczeniami pieniężnymi lub niepieniężnymi wobec Zamawiającego w związku niniejszym zapytaniem ofertowym, w tym z tytułu poniesionych przez nich kosztów i szkód, w szczególności w przypadku odstąpienia przez niego od postępowania lub wyboru innego Wykonawcy.

3. Opis przedmiotu zamówienia.

3.1 Przedmiotem zapytania ofertowego jest wykonanie usługi polegającej na sporządzeniu 13 (trzynastu) operatów szacunkowych wskazanych budynków, budowli, lokali mieszkalnych wymienionych w tabeli:

LP / część zamówienia	PRZEDMIOT WYCENY	OPIS I LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI
1	Nieruchomość lokalowa (w tym wartość udziału w gruncie)	Lokal oznaczony numerem 5, mieszczący się na drugiej kondygnacji w budynku wielorodzinnym. Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer OL1E/00041482/4. Położenie nieruchomości: wieś Borki 1, gmina Elk, Powiat Elk.
2	Nieruchomość gruntowa zabudowana (w tym wartość naniesień i gruntu odrębnie)	Budynek letniskowy – parterowy, częściowo podpiwniczony o fundamentach betonowych. Ściany podpiwniczenia z cegły, ściany nad-ziemia konstrukcji drewnianej szkieletowej. Dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą. W budynku wykonano instalacje: elektryczną i wodnokanalizacyjną. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 60 m ² . Przedmiotowy budynek znajduje się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna Nr. 1377 w obrębie 0017 Somianka i jest uregulowana w księdze wieczystej Nr. OS1W/00054934/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wyszkanie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3	Nieruchomość gruntowa zabudowana (w tym wartość naniesień i gruntu odrębnie)	Budynek stanowiący dom jednorodzinny, niepodpiwniczony, jedno kondygnacyjny przylegający ścianą szczytową do budynku na nieruchomości sąsiedniej. Przedmiotowy budynek został wybudowany prawdopodobnie przed rokiem 1975, a jego powierzchnia wynosi 115,02m ² oraz garaż wolnostojący dwustanowiskowy z przylegającą do niego szopą drewnianą, o łącznej powierzchni 26m ² . Przedmiotowe naniesienia znajdują się na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna 239, nr obrębu: 0005 w Chylicach Kolonii przy ul. Wojska Polskiego 11, Gmina Grodzisk Mazowiecki, Województwo Mazowieckie. Dla ww. nieruchomości zabudowanej w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie prowadzona jest księga wieczysta Nr PL1Z/00003835/5.

4	Udział wnoszący ½ w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość nanieśń i gruntu odrębnie)	Budynek stanowiący dom jednorodzinny, niepodpiwniczony, jedno kondygnacyjny w stanie surowym. Przedmiotowy budynek znajduje się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako jednostka ewidencyjna 385 w obrębie Osowiec, ul. Złota 16, gmina Żabia Wola, powiat grodziski. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi Księgę Wieczystą nr PL1Z/00060751/9.
5	Nieruchomość gruntowa zabudowana (w tym wartość nanieśń i gruntu odrębnie)	Budynek wolnostojący mieszkalny o powierzchni 44m ² , oraz budynek gospodarczy o powierzchni 21m ² . Obydwa Budynki w stanie bardzo złym. Przedmiotowa zabudowa znajduje się na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna 32, nr obrębu: 0029, Wilkowa Wieś, ul. Chopina 14, gmina Leszno, powiat warszawski zachodni.
6	Nieruchomość gruntowa zabudowana (w tym wartość nanieśń i gruntu odrębnie)	Budynek wolnostojący – mieszkalny w stanie surowym, o powierzchni zabudowy 129m ² (3 kondygnacje), zabudowa gospodarza stanowiąca dwa budynki (1 kondygnacja) o następujących powierzchniach zabudowy: 12m ² i 162m ² . przedmiotowe nanieśńa znajdują się na działce nr 2/3, obręb 27, położonej w mieście Otwock, przy ul Łąkowa 7, powiecie otwockim. Dla nieruchomości gruntowej jest prowadzona księga wieczysta nr: WA1O/00040013/2.
7	Udział wnoszący ½ w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość nanieśń i gruntu odrębnie)	Budynek mieszkalny z roku 1953, o powierzchni zabudowy 81m ² , oraz zabudową gospodarczą (były chlew) obecnie budynek gospodarczo garażowy o powierzchni 66,00m ² oraz szopa o powierzchni 10,00m ² . Przedmiotowy budynek znajduje się na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer: 11/7, obręb 11- Dybówko, gmina Prostki i położona jest we wsi Dybówko 14, powiat Elk, województwo Warmińsko Mazurskie. Dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta numer: OL1E/00030282/2.
8	Udział	Budynek o konstrukcji drewnianej, jedno

	wynoszący 2/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość nanieień i gruntu odrębnie)	kondygnacyjny, stanowiący zabudowę mieszkalną, usytuowany na działce ewidencyjnej nr 64/1 miejscowość Bołęciny nr 7, gmina Sochocin, powiat płoński. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1L/00015541/3.
9	Udział wynoszący 4/18 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość nanieień i gruntu odrębnie)	Budynek mieszkalny piętrowy, podpiwniczony o konstrukcji murowanej; powierzchnia zabudowy 67,2m ² , powierzchnia użytkowa ok. 112,5m ² . Budynek wybudowany w 1966r. Przedmiotowy budynek znajduje się na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer: dz. ew. 264 z obrębu Komorów – Osiedle. Dla przedmiotowej nieruchomości w Sadzie Rejonowym w Pruszkowie prowadzona jest księga wieczysta nr. WA1P/00009387/6.
10	Udział wynoszący 3/4 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość nanieień i gruntu odrębnie)	Budynek letniskowy wolnostojący, parterowy, o konstrukcji mieszanej (murowano- drewniana). Powierzchnia zabudowy wynosi ogółem 72,17m ² . W budynku wykonano instalacje: elektryczną i wodnokanalizacyjną. Przedmiotowy budynek znajduje się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako dz. ew. nr 1368 w obrębie 0017 (nie posiada założonej księgi wieczystej) - przedmiotowa nieruchomość położona jest w powiecie wyszkowskim, gminie Somianka, wsi Somianka.
11	Nieruchomość gruntowa zabudowana (w tym wartość nanieień i gruntu odrębnie)	Budynek wolnostojący o powierzchni użytkowej wynoszącej 233,61m ² . Przedmiotowy budynek mieszkalny został wybudowany przed 1939r. i składa się z piwnicy i dwóch kondygnacji naziemnych. Przedmiotowy budynek znajduje się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako dz. Ew. nr 90/1 oraz 90/3 w obrębie 8-04-06 - przedmiotowa nieruchomość położona jest w Warszawie Dzielnicy Wesoła przy ul. Armii Krajowej 62 i Berenta. Obecne działki pochodzą z dawnej

		nieruchomości hipotecznej opisanej jako Willa Dolina Brzozowa – cz. Dz. 365.
12	Udział wynoszący 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość naniesień i gruntu odrębnie)	Budynek wolnostojący o powierzchni użytkowej wynoszącej 175,45m ² . Przedmiotowy budynek mieszkalny został wybudowany w 1980r. i składa się z piwnicy i dwóch kondygnacji naziemnych. Budynek warsztatowy o powierzchni 89,40m ² , z 1986r. Przedmiotowe naniesienia znajdują się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako dz. ew. nr 26, nr obrębu: 3-07-26 w Warszawie, Dzielnicy Wawer, przy ul. Związkowej 7 Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr: WA6M/00005603/1.
13	Udział wynoszący 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (w tym wartość naniesień i gruntu odrębnie)	Budynek wolnostojący mieszkalny całoroczny (brak powierzchni zabudowy), budynek gospodarczy z garażem na jeden samochód, z częścią mieszkalną całoroczny (brak powierzchni zabudowy). Przedmiotowe naniesienia znajdują się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, jako dz. ew. nr 360, nr obrębu: 11 Luszewo, przedmiotowa nieruchomość położona jest w powiecie Ciechanowskim, gminie Głinojeck, wsi Luszewo. Nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej nr: 4138

3.2 Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia operatów szacunkowych dla celów księgowych zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm./, Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 ze zm./ oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i do udzielenia na żądanie Zamawiającego wszystkich niezbędnych informacji i wyjaśnień odnoszących się do zastosowanych przez niego podejść, metod lub technik wyceny.

3.3 Operat szacunkowy musi zawierać protokół z oględzin nieruchomości z udziałem strony oraz dokumentację fotograficzną.

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

3.5 Operat szacunkowy określający wartość nieruchomości dla celów księgowych musi być sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (wymaga się przedstawienia zaświadczenia w tym zakresie).

3.6 Operat szacunkowy winien być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia operatu.

4. Termin lub okres wykonania zamówienia:

Sporządzenie każdego z operatów szacunkowych winno nastąpić w terminie 60 dni od daty zawarcia umowy, jednak nie później niż do dnia 13 grudnia 2019 roku .

5. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków.

5.1 Wykonawca powinien posiadać odpowiednie uprawnienia do prawidłowego wykonywania określonej działalności.

5.2 O zamówienie mogą się ubiegać wykonawcy którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem niniejszego postępowania, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy to w okresie prowadzenia działalności wykonali co najmniej 3 zamówienia o analogicznym charakterze (tj. zakresie i wartości) do przedmiotu zamówienia opisanego w niniejszym zapytaniu ofertowym.

5.3 Przedstawiając ofertę zgodnie z warunkami niniejszego postępowania Wykonawca:

- akceptuje warunki umowy określone w załączniku nr 2,
- wyraża zgodę na związanie ofertą przez okres 30 dni kalendarzowych liczonych od dnia upływu terminu na złożenie ofert,
- jest czynnym podatnikiem podatku VAT w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług oraz posiada nadany numer identyfikacji podatkowej.

5.4 Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych na każdy z 12 (dwunastu) operatów szacunkowych.

5.5 Przedmiot zamówienia powinien spełniać wymagania określone w pkt. 3.2 niniejszego zapytania ofertowego.

5.6 Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu dokonywana będzie w formule spełnia/nie spełnia w oparciu o dokumenty i oświadczenia przedłożone w ofercie w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu.

5.7 Nie podlegają rozpatrzeniu i uzupełnieniu oferty: otrzymane po wymaganym terminie, niekompletne lub niespełniające warunków określonych niniejszym zapytaniem. Oferty takie zostaną odrzucone. Wykonawcom z tego tytułu nie przysługują żadne roszczenia.

5.8 Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania wyjaśnień lub dodatkowych informacji w toku oceny i badania ofert oraz odrzucenia oferty w przypadku ich nieotrzymania w wyznaczonym terminie.

5.9 Ponadto Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z Wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę.

6. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu.

W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w niniejszym postępowaniu Wykonawca złoży formularz oferty zawierający oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w pkt. 3 i 5 niniejszego zapytania ofertowego.

7. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami.

Postępowanie prowadzone jest w języku polskim. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie, drogą elektroniczną lub za pośrednictwem fax-u.

Osobą upoważnioną w imieniu Zamawiającego do kontaktowania się z Wykonawcami jest: Jarosław Sikorski tel. 0 22 836-94-01/02, fax. 0 22 836-80-61.

8. Termin związania ofertą:

30 (trzydzieści) dni od ostatecznego terminu składania ofert.

9. Opis sposobu przygotowania oferty.

Oferta powinna być sporządzona w języku polskim w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Oferta powinna być:

- 1) sporządzona zgodnie ze załącznikiem nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego,
- 2) musi być kompletna tj. zawierać wszystkie elementy wymagane w zapytaniu ofertowym i być zgodna z jego treścią,
- 3) podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy w postępowaniu.

W przypadku podpisywania oferty lub załączników przez pełnomocnika - pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy powinno być dołączone do oferty w formie oryginału lub kopii poświadczonej notarialnie.

Dokumenty, będące załącznikami do oferty powinny być przedłożone w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy w postępowaniu.

Każdy Wykonawca może złożyć jedną ofertę. Każdy Wykonawca ponosi wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i złożeniem oferty.

10. Miejsce i termin składania ofert.

Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego tj. Zarząd Mienia m.st. Warszawy Jednostka Budżetowa z siedzibą w Warszawie, ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa, IV piętro, Sekretariat, **w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07 października 2019 roku godzina 15.00.**

11. Opis sposobu obliczania ceny.

Oferta powinna zawierać cenę brutto za sporządzenie odrębnie każdego z operatów szacunkowych.

Cena oferty będzie obejmowała wszelkie koszty, które mogą wynikać w związku z realizacją warunków umowy, a w szczególności uwzględniać koszty dojazdów do nieruchomości oraz uzyskania informacji o stanie prawnym nieruchomości .

Cena oferty netto i brutto będzie podana w złotych polskich (PLN) cyfrowo i słownie.

12. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze ofert wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert.

Zamawiający podda ocenie oferty Wykonawców (dla każdej części odrębnie) spełniające wymagania zgodnie z następującymi kryteriami:

Cena oferty brutto odrębnie dla każdej części – 100 %

Cena brutto oferty najkorzystniejszej dla każdej części

Liczba punktów w danym kryterium = $\frac{\text{Cena brutto oferty najkorzystniejszej dla każdej części}}{\text{Cena brutto oferty badanej dla każdej części}} \times 100$

Zamawiający uzna za najkorzystniejszą i wybierze ofertę o największej liczbie punktów dla każdej części zamówienia odrębnie. Zamawiający zaokrągli wynik do dwóch miejsc po przecinku.

Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w zapytaniu ofertowym i została oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o kryteria wyboru podane w zapytaniu ofertowym, a zaoferowana kwota mieści się w kwocie posiadanej przez Zamawiającego na sfinansowanie zamówienia.

Jeżeli cena oferty wydaje się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi wątpliwość Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonym przez Zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, w szczególności jest niższa o 30% od wartości zamówienia, Zamawiający zobowiązany jest zwrócić się do Wykonawcy o udzielenie wyjaśnień. Zamawiający jest zobowiązany odrzucić ofertę Wykonawcy, który nie złożył wyjaśnień w wyznaczonym terminie lub jeżeli dokonana

ocena wyjaśnień wraz z dostarczonymi dowodami potwierdza, że oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.

13. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy.

13.1 O wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadomi oferentów w terminie 7 dni od dnia dokonania wyboru oferty za pomocą wiadomości przesłanych na wskazane adresy email oraz za pomocą komunikatu zamieszczonego na stronie internetowej Zarządu Mienia m.st. Warszawy.

13.2 Jeżeli nie będzie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Zamawiający wezwie Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w wyznaczonym terminie ofert dodatkowych. Wykonawcy w ofertach dodatkowych nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

13.3 Zamawiający nie dopuszcza zawarcia umowy drogą korespondencyjną.

14. Wykaz załączników będących integralną częścią zapytania ofertowego.

Załącznik nr 1 – Formularz oferty

Załącznik nr 2 – Wzór umowy

DYREKTOR
Zarządu Mienia m. st. Warszawy

mgr inż. Hanna Jakubowicz