

Nowy Sącz, dnia 13 lutego 2023 r.

Zamawiający:

Powiat Nowosądecki – Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu
z siedzibą ul. Wiśniowieckiego 136, 33-300 Nowy Sącz, telefon
(+48) 18 442 64 88, (+48) 18 442 63 30, faks (+48) 18 442 63 45,
adres internetowy www.pzd.nowy-sacz.pl; e-mail biuro@pzd.nowy-sacz.pl;
REGON 491893180

**Zaproszenie do złożenia oferty cenowej na realizację zamówienia
o wartości zamówienia nie przekraczającej 130.000,00 zł pn.:**

Wykonanie opinii rzeczoznawcy majątkowego

Nr zamówienia: PZD-ZAM.261.4.2023.SC

1. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na opracowaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego kwalifikującej do wykupu nieruchomości pozostałe po wydzieleniu gruntu, na podstawie dokładnej analizy nieruchomości przed podziałem i po podziale.

- 1.1. Szacowana ilość nieruchomości do sporządzenia opinii: **47**. Przedmiot zamówienia został podzielony na 2 części wg lokalizacji działek w jedn. ewidencyjnych. Wykonawcy mogą składać ofertę na jedną lub obydwie części.
- 1.2. Przedmiotowe nieruchomości położone są w:
 - **Część I - jednostka ewidencyjna Chełmiec**, obręb ewidencyjny: Chełmiec, Niskowa, Świniarsko – 23 działki,
 - **Część II - jednostka ewidencyjna Podegrodzie**, obręb ewidencyjny: Podrzecze, Brzezna – 24 działki.
- 1.3. Opinie dokonywane są w związku z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U.2023.162) tj. *w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości.*
- 1.4. Opracowanie winno zawierać szczegółową analizę jednoznacznie określającą zasadność nabycia na rzecz Powiatu Nowosądeckiego tzw. „resztówek” tj. nieruchomości pozostałych po wydzieleniu gruntu przeznaczonego na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa zachodniej obwodnicy Nowego Sącza - połączenie m. Brzezna z drogą krajową nr 28”.

W ramach analizy należy określić mn.:

- ograniczenie zakresu przedmiotu własności osób fizycznych wywołane podziałem działek pod ww. inwestycję drogową;
- określić czy zasadne są roszczenia dotychczasowych właścicieli, w zakresie przydatności przedmiotowych nieruchomości tzw. „resztówek” do dalszego ich wykorzystania na dotychczasowe cele.
- określenie *celów* należy dokonać przez analizę i porównanie korzystania z nieruchomości zanim doszło do podziału (na podstawie decyzji ZRID z dnia 29.05.2015 r.) i przejęcia jej części pod budowę drogi oraz możliwości kontynuacji korzystania z pozostałej jej części.

Niezbędnym jest określenie faktycznego korzystania z nieruchomości oraz niemożności kontynuowania go przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągnięcia dotychczasowych celów.

Koniecznym jest analiza między innymi na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: czy działka przed podziałem spełniała funkcje określone miejscowym planem tj. czy jej powierzchnia i kształt pozwalały na użytkowanie w sposób dedykowany dla działki budowlanej czy rolnej, czy miała dojazd, uzbrojenie, strefy ochrony, inne ograniczenia czy predyspozycje.

Ponadto należy określić, czy faktycznie pozostałe po wydzieleniu nieruchomości nie mogą być prawidłowo wykorzystywane na dotychczasowe cele wyłącznie z powodu realizacji inwestycji drogowej, a nie z powodu ograniczeń występujących przed jej podziałem.

- 1.5. Dokładna weryfikacja przedmiotowych nieruchomości na podstawie właściwych metod analiz, ostatecznie musi zawierać podsumowanie **jednoznacznie** kwalifikujące, bądź nie przedmiotową nieruchomość do jej nabycia na Powiat Nowosądecki.
- 1.6. Opracowanie należy sporządzić w wersji papierowej (operaty muszą posiadać cechy dokumentu, w szczególności: pieczęć i podpis osoby wykonującej), również w formie elektronicznej w formacie PDF (po stwierdzeniu zgodności pracy ze zleceniem).
- 1.7. Zamawiający zastrzega, iż ilości operatów 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.
- 1.8. Opinie winne być wykonane ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności jak również zgodnie ze stanem nieruchomości oraz zawierać wszelkie informacje niezbędne przy dokonywaniu analizy nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych i wyniku końcowego.
- 1.9. Opracowania powinny być sporządzone zgodnie z przepisami:
 - Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
 - Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
- 1.10. Maksymalny termin sporządzenia i przekazania jednostkowej opinii wynosi 90 dni od daty podpisania umowy.
- 1.11. Termin realizacji zamówienia może zostać przedłużony przez Zamawiającego na wniosek Wykonawcy złożony przed upływem realizacji umowy, nie więcej jednak niż o 14 dni, o ile Wykonawca wykaże, że nie będzie w stanie dotrzymać terminu z przyczyn od niego niezależnych.
- 1.12. Wykaz nieruchomości podlegających opinii zostanie przekazany Wykonawcy z dniem podpisania umowy.
- 1.13. Cena za wykonanie usługi obejmuje również udzielanie wyjaśnień i udział w postępowaniach na każde pisemne żądanie Zamawiającego.
- 1.14. Zamawiający wymaga, by na opracowaną dokumentację Wykonawca udzielił 12 miesięcznej gwarancji jakości.
- 1.15. Zamawiający udostępni wykonawcy:
 - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - dane z ewidencji gruntów
 - księgi wieczyste nieruchomości
 - mapy podziału nieruchomości,
 - decyzję wydaną w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U.2023.162), związaną z realizacją inwestycji drogowej pn. „Budowa

zachodniej obwodnicy Nowego Sącza - połączenie m. Brzezna z drogą krajową nr 28” w ramach której, dokonano podziału przedmiotowych nieruchomości.

2. Warunki udziału w postępowaniu:

- Wykonawca dysponował min. 1 osobą posiadającą wymagane przez prawo uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomościami, tj. rzeczoznawcą majątkowym.

3. Przy wyborze oferty do realizacji zamawiający będzie się kierował kryterium

3.1. Cena-100%.

4. Miejsce i termin złożenia oferty cenowej:

- 4.1. Ofertę należy złożyć za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: przetargi@pzd.nowy-sacz.pl (skan oferty wraz z załącznikami lub oferta wraz z załącznikiem opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub zaufanym), w terminie do dnia **20 lutego 2023 roku do godziny 12.00.**
- 4.2. Wykonawca składający ofertę jest nią związany nie dłużej niż 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem ostatecznego terminu składania ofert.

5. Osobami ze strony zamawiającego upoważnionymi do kontaktowania się z wykonawcami są:

- 5.1. Agnieszka Kocoń – w zakresie przedmiotu zamówienia
- 5.2. Sylwia Chodubska – w zakresie procedury

6. Informacje dotyczące zawierania umowy:

- 6.1. Wybrany Wykonawca będzie zobowiązany do podpisania umowy w terminie do 7 dni od daty powiadomienia o wyborze oferty.

7. Wzór umowy.

Wzór umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zaproszenia.

8. Pozostałe informacje:

- 8.1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odwołania oraz do unieważnienia przedmiotowego zapytania ofertowego i nie wybrania oferty na każdym etapie bez podania przyczyny.
- 8.2. W trakcie oceny złożonych ofert Zamawiający zastrzega sobie prawo do wezwania wykonawców do złożenia wyjaśnień lub uzupełnień do złożonej oferty, a także do przeprowadzenia negocjacji cenowych z wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę.
- 8.3. Wykonawca składający ofertę nie może podlegać wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 835 z późn. zm.) (oświadczenie w tym zakresie zostało ujęte w treści formularza ofertowego).

Dyrektor
Powiatowego Zarządu Dróg
w Nowym Sączu
(-) mgr inż. Adam Czerwiński

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 – formularz oferty
2. Załącznik nr 2 – Wzór umowy