

Znak sprawy: ZA.271.226.2025

**PROTOKÓŁ Z PRZEPROWADZONEGO POSTĘPOWANIA O UDZIELENIE ZAMÓWIENIE PUBLICZNEGO
PONIŻEJ PROGU STOSOWANIA USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH**

**zamówienia publicznego, niepodlegającego ustawie Prawo zamówień publicznych
o wartości nieprzekraczającej netto: 130 000,00 zł**

1. Przedmiot zamówienia:

dostawa	☐
usługa	☒
robota budowlana	☐

Usługi polegające na: **Sporządzeniu 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.
- a) Operaty szacunkowe muszą być wykonane zgodnie z:
- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145);
 - 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.
- b) 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.

- c) 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 powiadomienia go przez Zamawiającego o uwagach czy zastrzeżeniach.
- d) 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.
- e) 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.
- f) W przypadku obciążenia przedmiotu wyceny więcej niż jednym prawem rzeczowym, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość każdego z tych praw oddzielnie.
- g) 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.
- h) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym pełnego opisu nieruchomości porównawczych przyjętych do wyceny w kontekście obranych cech rynkowych stosownie do aktualnego orzecnictwa sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 29.04.2021 r., sygn. akt II SA/Kr 157/21).
- i) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do umieszczania w operacie szacunkowym dokumentacji fotograficznej sporządzonej w trakcie oględzin nieruchomości.
- j) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest uzasadnić przyjęty sposób wyceny oraz wskazać i wyjaśnić przesłanki, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji w sposób logiczny, spójny i wiarygodny.
- k) Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do zamieszczenia w operacie szacunkowym wyjaśnień, czy przeznaczenie nieruchomości wycenianej, zgodne z celem wyłączenia (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 orzecnictwem sądów administracyjnych (por. wyrok NSA z dnia 10.07.2019 r., sygn. akt I OSK 2430/17).
- l) Rzeczoznawca majątkowy jest uprawniony do zapoznania się z dokumentami prowadzonych postępowań w zakresie, jaki jest niezbędny do przygotowania opinii w formie operatów szacunkowych.

2. Termin realizacji: sukcesywnie do 15 grudnia 2025 r. (4 tygodnie od zlecenia – zgodnie z umową)
Termin oddania wszystkich opracowań nie może przekroczyć: 15 grudnia 2025 r.

3. Szacowana wartość zamówienia netto: 16 260,16 zł

4. Zapytanie ofertowe:

- zamieszczono na platformie zakupowej <https://platformazakupowa.pl/pn/nowotarski>
- zamieszczono na stronie internetowej Zamawiającego www.nowotarski.pl,
- ~~wysłano drogą elektroniczną do Wykonawców/poinformowano Wykonawców zgodnie z potwierdzeniem z platformy zakupowej~~ <https://platformazakupowa.pl/pn/nowotarski>,
- oferty zebrano ze stron internetowych Wykonawców*

5. Informacja o sposobie wyboru Wykonawcy - Kryteria oceny ofert:
Suma poszczególnych cen jednostkowych brutto dotyczących każdego wymienionego typu operatu szacunkowego – 100%.

6. Zestawienie złożonych ofert:

LP	Nazwa wykonawcy	Suma poszczególnych cen jednostkowych brutto dotyczących każdego wymienionego typu operatu szacunkowego
1	Danuta Becher DBP expert ul. Cedrowa 27 34-100 Gorzeń Górny	1 400,00 zł
2	Sebastian Szkólik – Walet Trefl – Wyceny Nieruchomości ul. Skarbińskiego 2/107 30-071 Kraków	1 800,00 zł
3	Biuro Obsługi Nieruchomości BiS Łukasz Bartoszewicz ul. Chabrowa 4/22, 21-040 Świdnik	1 480,00 zł

WYBÓR NAKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

7. Nazwa (Firma) albo imię i nazwisko, siedziba albo miejsce zamieszkania oraz adres wybranego Wykonawcy, a także uzasadnienie jego wyboru:

Danuta Becher DBP expert, ul. Cedrowa 27, 34-100 Gorzeń Górny

Suma poszczególnych cen jednostkowych brutto dotyczących każdego wymienionego typu operatu szacunkowego – 1 400,00 zł.

Uzasadnienie: Wybrana oferta jest najkorzystniejsza dla Zamawiającego pod względem cenowym.

ZATWIERDZAM

Furca Robert – Wicestarosta Powiatu Nowotarskiego
(kierownik Zamawiającego/osoba upoważniona)

*niepotrzebne skreślić