



# PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock  
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25  
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl

Otwock, dnia 31.01.2023 r.

WN. 271.4.2023

## ZAPROSZENIE

do złożenia oferty cenowej na zadanie pt.:

**Wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości.**

(wykonanie operatów szacunkowych w 2023 roku, dotyczących określenia wartości nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych w zakresie określonym w opisie przedmiotu zamówienia)

Zamówienie, którego wartość nie przekracza kwoty 130 000 zł - art. 2 ust 1 pkt 1 Ustawy prawo zamówień publicznych (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.)

### 1. Opis przedmiotu zamówienia:

Zadanie - wykonanie operatów szacunkowych, określających wartość nieruchomości:

1. niezabudowanych oraz zabudowanych przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu;
2. w związku z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego (do ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych);
3. w celu ustalenia opłaty w związku ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat;
4. przeznaczonych do zbycia na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych na cele mieszkaniowe i inne niż mieszkaniowe;
5. w celu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
6. przeznaczonych do zbycia w trybie – art. 231 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.);
7. przeznaczonych do sprzedaży lub do obciążenia prawem użytkowania wieczystego w drodze bezprzetargowej;
8. zabudowanych i niezabudowanych nabywanych do zasobu gminnego;
9. przeznaczonych do wykupu pod cel publiczny (sieci przesyłowe, drogi);
10. przeznaczonych do zamiany;
11. zabudowanych i niezabudowanych w celu wyjścia ze współwłasności;
12. łącznie z obiektami budowlanymi oraz obiektów budowlanych do celów komunalizacji lub przejęcia na majątek gminy;
13. przeznaczonych do przekazania w trwały zarząd;
14. w celu określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowych i służebności przesyłu;
15. obciążonych prawem użytkowania wieczystego (nabywanych na rzecz Gminy Otwock);
16. w celu ustalenia wartości udziału w gruncie w związku ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej (budynek wielomieszkaniowy);
17. wchodzących w skład masy spadkowej;

18. objętych art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1899 ze zm.)
19. w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (art.124 Ustawy o gospodarce nieruchomościami);
20. w celu ustalenia wartości obiektów przejmowanych na majątek gminy (wartość odtworzeniowa);
21. w celu ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
22. oraz innych operatów szacunkowych niezbędnych do realizacji zadań wynikających z zakresu prac Wydziału Nieruchomości na podstawie m.in. w/w Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz.1495 ze zm.) i w/w Kodeksu cywilnego;
23. w przypadku nieruchomości, których zakres wyceny będzie wymagał dodatkowego nakładu pracy oraz będzie generował dodatkowe uzasadnione koszty, Wykonawca może złożyć wniosek do Zamawiającego o zmianę ceny wykonania operatu. Zamawiający będzie podejmował decyzję w każdym przypadku indywidualnie, po zapoznaniu się z wnioskiem Wykonawcy.

**Szacunkowa ilość operatów – około 40 szt.**

Dla w/w zadania - jeden operat swoim zakresem obejmuje jedną księgę wieczystą.

2. **Wymagany termin realizacji zamówienia do dnia 15.12.2023 r.**  
w tym wykonanie 1 operatu - 7 dni od czasu pisemnego wezwania do wykonania robót.
3. **Przy wyborze oferty do realizacji Zamawiający będzie się kierował kryterium:**  
Cena – 100%
4. **Oferta ma zawierać następujące dokumenty:**
  - a) formularz ofertowy wg załączonego wzoru – zał. nr 1
  - b) kopie świadectw nadania uprawnień oraz polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
5. **Opis sposobu obliczania ceny w składanej ofercie cenowej:**  
w cenę należy wliczyć:
  - a) wartość usługi określoną w oparciu o przedmiot zamówienia, w tym wartość jednostkową usługi
  - b) obowiązujący podatek od towarów i usług VAT
  - c) wszystkie ceny (w tym cena jednostkowa) muszą być wyrażone z dokładnością nie większą niż do 1/100 złotego, tj. 1 grosza.

Cena podana przez Zleceniobiorcę za świadczoną usługę jest obowiązująca przez okres ważności umowy i nie będzie podlegała waloryzacji w okresie jej trwania. Zamawiający wybierze ofertę odpowiadającą wszystkim postawionym przez niego wymogom i o najniższej cenie.
6. **Miejsce i termin złożenia oferty cenowej:**
  - a) Ofertę cenową należy złożyć w terminie do dnia 09.02.2023 r. w siedzibie Zamawiającego, **Urząd Miasta Otwocka, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock, Wydział Organizacyjny, budynek B, pokój nr 1**, w zamkniętej kopercie z adnotacją „Oferta cenowa– wycena nieruchomości” wraz z nazwą Wykonawcy lub na adres mailowy: [umotwock@otwock.pl](mailto:umotwock@otwock.pl).
  - b) Opis sposobu przygotowania oferty cenowej:
    - ceny w ofercie mają być wyrażone cyfrowo i słownie,
    - oferta ma być napisana w języku polskim, czytelną i trwałą techniką,
  - c) Oferta cenowa otrzymana przez Zamawiającego po terminie podanym powyżej zostanie zwrócona Wykonawcy
  - d) Wykonawca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę cenową przed terminem upływu jej składania.
7. **Termin wyboru oferty cenowej:**  
Wybór oferty cenowej nastąpi w dniu 10.02.2023 roku.  
**Osobami uprawnionymi do kontaktów z Wykonawcami** jest inspektor Renata Siekaczyńska, Wydział Nieruchomości, tel. 22.779-20-01 w. 147, pok.39 budynek .B
8. **Zamawiający udzieli zamówienia:**
  - a) Wykonawcy, który spełniając opisane wymagania zaoferuje najniższą cenę określoną w załączniku nr 1

- b) Przez przyjęcie oferty rozumie się zawarcie umowy w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

**9. Informacja o wyborze Wykonawcy**

Wybrany Wykonawca zostanie powiadomiony telefonicznie o terminie podpisania umowy.

**10. Zamawiający ma prawo:**

- a) wykluczyć Wykonawcę i odrzucić jego ofertę jeżeli Wykonawca nie spełnia wymagań określonych przez Zamawiającego,
- b) do poprawienia omyłek pisarskich, rachunkowych lub innych nie powodujących istotnych zmian w treści oferty,
- c) odrzucić ofertę Wykonawcy, jeżeli nie spełnia ona wymagań określonych przez Zamawiającego,

**11. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przedmiotowego postępowania.**

W załączeniu:

Załącznik nr 1 - Wzór oferty cenowej

Załącznik nr 2 – wzór umowy

**PREZYDENT  
MIASTA OTWOCKA**

*Jarosław Tomasz Margielski*

*Płatne z dz. 700 rozdz. 70005 § 4300*

*Sprawę prowadzi Renata Siekaczyńska tel. 22 779 20 01 wew. 147*



....., dnia .....

**Zamawiający:**

Gmina Otwock, którą reprezentuje  
Prezydent Miasta Otwocka,  
ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock,  
tel. .... fax .....

**Wykonawca/ zarejestrowana nazwa/ imię i nazwisko:** .....

.....  
adres Wykonawcy: Ulica ..... nr domu .....  
kod ..... miejscowość .....  
powiat ..... województwo .....

tel.: ..... fax: .....

REGON:..... NIP: .....

**OFERTA CENOWA**

Odpowiadając na zaproszenie do złożenia oferty cenowej na zadanie pt.:

**Wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości.**

**(wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych w zakresie określonym w opisie przedmiotu zamówienia)**

1. Oferuję wykonanie przedmiotu zamówienia, zgodnie z wymogami opisu przedmiotu zamówienia, za kwotę ogółem w wysokości:

netto:.....zł

(słownie:.....)

podatek VAT.....% tj.:.....zł

(słownie:.....)

brutto.....

(słownie:.....) w tym

Wykonanie 1 operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości w zakresie określonym w opisie przedmiotu zamówienia – od pkt 1.1 do pkt1.22 za kwotę w wysokości: .....zł

brutto (słownie:.....)

2. Termin realizacji umowy: do.....

3. Oświadczam, że zawarte w zaproszeniu do złożenia oferty cenowej warunki umowy akceptuję bez zastrzeżeń i zobowiązuję się w przypadku przyjęcia mojej oferty jako najkorzystniejszej do zawarcia umowy na ww. warunkach.

4. Oświadczam, że nie podlegam 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 835 ze zm.)".

Dnia .....

.....  
(pieczęć i podpis Wykonawcy)

## UMOWA NR WN.272. .2023

Zawarta w dniu .....2023 roku, pomiędzy Miastem Otwock, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Otwocka – Jarosława Tomasza Margielskiego

a

.....  
.....  
zwanym dalej „Wykonawcą”.

na podstawie - art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz.1710 ze zm.) została zawarta umowa następującej treści:

## § 1

1. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania dla Zamawiającego operatów szacunkowych w celu określenia wartości nieruchomości:
  - 1) niezabudowanych oraz zabudowanych przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu;
  - 2) w związku z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego (do ustalenia pierwszej opłaty i opłat rocznych);
  - 3) w celu ustalenia opłaty w związku ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat;
  - 4) przeznaczonych do zbycia na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych na cele mieszkaniowe i inne niż mieszkaniowe;
  - 5) w celu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
  - 6) przeznaczonych do zbycia w trybie art. 231 Kodeksu cywilnego (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1360 ze zm.);
  - 7) przeznaczonych do sprzedaży lub do obciążenia prawem użytkowania wieczystego w drodze bezprzetargowej;
  - 8) zabudowanych i niezabudowanych nabywanych do zasobu gminnego;
  - 9) przeznaczonych do wykupu pod cel publiczny (sieci przesyłowe, drogi);
  - 10) przeznaczonych do zamiany;
  - 11) zabudowanych i niezabudowanych w celu wyjścia ze współwłasności;
  - 12) łącznie z obiektami budowlanym oraz obiektów budowlanych do celów komunalizacji lub przejęcia na majątek gminy;
  - 13) przeznaczonych do przekazania w trwały zarząd;
  - 14) w celu określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowych i służebności przesyłu.
  - 15) obciążonych prawem użytkowania wieczystego (nabywanych na rzecz Gminy Otwock);
  - 16) w celu ustalenia wartości udziału w gruncie w związku ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej (budynki wielomieszkaniowe);
  - 17) wchodzących w skład masy spadkowej;
  - 18) objętych art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.1899 ze zm.)
  - 19) w celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (art.124 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
  - 20) w celu ustalenia wartości obiektów przejmowanych na majątek gminy (wartość odtworzeniowa).
  - 21) w celu ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
  - 22) oraz innych operatów szacunkowych niezbędnych do realizacji zadań wynikających z zakresu prac Wydziału Nieruchomości, na podstawie m.in. w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm), ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1495 ze zm.) i w/w kodeksu cywilnego.



2. **Szacunkowa ilość operatów wynosi około 40 szt.**

Jeden operat swoim zakresem obejmuje jedną księgę wieczystą.

§ 2

1. Wartość umowy nie przekroczy: \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych brutto).
2. Całkowite wynagrodzenie należne Wykonawcy jest uzależnione od rzeczywistego zakresu wykonanych prac i będzie obliczone poprzez iloczyn faktycznej ilości wykonanych operatów oraz wynagrodzenia za jeden operat, zgodnie z § 3 ust.1 umowy, będących przedmiotem umowy w trakcie jej obowiązywania.
3. Umowa obejmuje prace realizowane w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia 15 grudnia 2023 roku.

§ 3

1. Za wykonane prace Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ..... zł (słownie: złoty brutto) za sporządzenie jednego operatu w przedmiocie określonym w §1 ust.1
2. Wynagrodzenie o którym mowa w § 3 ust.1 obejmuje wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
3. Należność za wykonaną pracę, Zamawiający ureguluje w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury, przelewem na konto Wykonawcy. Podstawą wystawienia faktury jest podpisany protokół odbioru operatu.
4. Faktury winny być wystawiane na adres: Nabywca: Miasto Otwock, ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock NIP: 532-10-07-014, Odbiorca: Urząd Miasta Otwocka ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock.
5. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego wskazany na fakturach wystawionych w związku z realizacją umowy jest numerem podanym do urzędu skarbowego i jest właściwym dla dokonania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności (split payment), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.).

§ 4

1. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu wykonany operat (operaty) wraz z pismem przewodnim złożonym na dziennik podawczy w siedzibie Urzędu Miasta Otwocka
2. Odbiór wykonanych operatów nastąpi w ciągu 5 dni roboczych od dnia ich przedłożenia w formie protokołu odbioru.
3. W przypadku stwierdzenia braków lub wad operatów, ich odbiór nie nastąpi, a Zamawiający wyznaczy termin do usunięcia braków lub wad. Datą odbioru operatu lub operatów jest dzień skutecznego dokonania odbioru potwierdzonego protokołem odbioru.
4. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) wykonania jednego operatu w okresie nie dłuższym niż 7 dni od daty pisemnego zamówienia, gdy Zamawiający zamówi wykonanie tylko jednego operatu;
  - 2) wykonania kilku operatów równocześnie w terminie każdorazowo uzgodnionym z Zamawiającym;
  - 3) wykonywania przedmiotu umowy przy użyciu własnych materiałów i narzędzi;
  - 4) usuwania wskazanych przez Zamawiającego wad i braków w operatach w terminie 3 dni od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego.
5. Osobą upoważnioną do pisemnego zamówienia dotyczącego wykonania prac jest Prezydent Miasta Otwocka lub Naczelnik Wydziału Nieruchomości Urzędu Miasta Otwocka.

§ 5

1. Po wykonaniu przedmiotu umowy przechodzą na Zamawiającego w ramach wynagrodzenia określonego w §3 niniejszej umowy, prawa autorskie majątkowe do przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, że Zamawiający wykorzystywać je będzie:
  - 1) do ustalenia wartości nieruchomości w przypadkach, jeżeli będzie się to wiązało z działalnością Miasta i jego organów,
  - 2) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworu – wytwarzanie określoną techniką utworu, w tym techniką reprograficzną.

## § 6

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) w wysokości 1% wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zleconych prac;
  - 2) w wysokości 2% wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wskazanych wad.
2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wartości umowy z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 i 5.
3. Zamawiający może odstąpić od naliczenia kary umownej bądź zmniejszyć jej wysokość w przypadku wystąpienia przeszkód w realizacji umowy ze strony Wykonawcy, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 7

1. Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli Wykonawca nie wykonuje prac zgodnie z umową lub uporczywie albo w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. Odstąpienie od umowy powinno mieć formę pisemną z podaniem uzasadnienia.
2. Trzykrotne nałożenie na Wykonawcę kar umownych uważa się za szczególnie i wystarczający powód do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.
3. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający wstrzymuje wszelkie płatności z tytułu umowy.
4. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

## § 8

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane w sposób polubowny, a w przypadku braku ugody będzie je rozstrzygał właściwy dla siedziby Zamawiającego sąd powszechny.

## § 9

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) informuję, iż:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest:  
Prezydent Miasta Otwocka, 05-400 Otwock, ul. Armii Krajowej 5,
- 2) kontakt z Inspektorem Ochrony Danych - iod@otwock.pl
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy - na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz.1025)
- 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa lub podmioty uczestniczące w realizacji umowy.
- 5) Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą w czasie określonym przepisami prawa, zgodnie z instrukcją kancelaryjną,
- 6) posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych,

ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania

7) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego (Urząd Ochrony Danych Osobowych)

8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy

## § 10

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Zamawiającego.

.....  
ZAMAWIAJĄCY

.....  
WYKONAWCA