



Burmistrz Miasta Żary

Żary, dnia **02 LUT. 2021**

Wykonawcą ubiegający się o udzielenie zamówienia

nasz znak: WZP.271.2.2.2021.KZ

dotyczy: zamówienia pn.: „Sporządzanie operatów szacunkowych wartości nieruchomości oraz opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

ODPOWIEDZI NA ZAPYTANIA

W związku z otrzymanymi pytaniami dotyczącym postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości szacunkowej poniżej 130 000 złotych na zadanie j/w, Burmistrz Miasta Żary udziela następujących wyjaśnień:

Zapytania przekazane Zamawiającemu drogą elektroniczną w dniu 27.01.2021 r. dotyczące postępowania.

Pytanie nr 1:

Do pkt. A.1 – o jakie lokale chodzi (orientacyjna powierzchnia).

Pytanie nr 2:

Do A.2 – opisy budynków,

Pytanie nr 3:

Do A.3 – opisy budowli,

Pytanie nr 4:

Do B – opis nieruchomości przeznaczonych do wyceny, a ponadto:

Pytanie nr 5:

Do pkt. B.3 – ile leśnych, ile zadrzewionych, powierzchnie,

Pytanie nr 6:

Do pkt. B.6.1. – czy Zamawiający wskaże obszar służebności?

Pytanie nr 7:

Do pkt. B.7 – jakiego rodzaju nakłady należy wycenić? Błędnie użyte sformułowanie przez Zamawiającego – nakład nie ma wartości (zgodnie z przepisami wartość określa się dla nieruchomości lub ich części mogące stanowić przedmiot odrębnego obrotu a nakład nie może być przedmiotem obrotu) . Nakład może mieć udział w wartości rynkowej. A zatem wnoszę o wskazanie jakie nakłady w jakich nieruchomościach?

Odpowiedź na pytanie od nr 1 do nr 7 :

Zamawiający informuje, że oszacowanie przedmiotu zamówienia nastąpiło na podstawie zleceń wydanych w roku ubiegłym, a tym samym udostępnienie opisu nieruchomości wskazanie zakresu prac będzie następować w jednostkowych zleceniach. Należy tutaj zaznaczyć, iż większość spraw wymagających wyceny prowadzona jest na wniosek w związku z czym niemożliwym jest udostępnianie opisu nieruchomości na dzień zapytania ofertowego. Ponadto, odnosząc się do pytania nr 7, Zamawiający informuje, że wprowadził pozycję w zakresie określenia

wartości nakładów w oparciu § 35 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DZ.U z 2004 Nr 207, poz. 2109).

Pytanie nr 8 :

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca do operatu dołączał dokumenty geodezyjne nie starsze niż miesiąc – czy Zamawiający będzie dostarczał to dokumenty czy ich zakup należy wkalkulować w cenę oferty? W przypadku przeliczenia udziałów konieczne są wypisy z kartoteki lokali dla wszystkich lokali w budynku – w celu ustalenia kosztów wnoszę o podanie liczby lokali uwzględnianych przy przeliczaniu udziałów.

Odpowiedź

Wykonawca powinien wkalkulować koszty niezbędnej do sporządzenia wyceny bądź inwentaryzacji dokumentacji.

Pytanie nr 9

Zamawiający w treści umowy str. 6 12 werset od dołu wskazał, że w przypadku nie posiadania przez Zamawiającego dokumentacji inwentaryzacyjnej koszt jej powinien Wykonawca doliczyć. Proszę wskazać w jakich przypadkach spośród nieruchomości objętych zamówieniem Zamawiający nie posiada takiej dokumentacji. Proszę o dokładną specyfikację co należy przygotować aby można było uwzględnić koszt opracowania dokumentacji.

Odpowiedź

Inwentaryzacje mogą być wykorzystane do celu wyodrębnienia lokali do sprzedaży, bądź też oddania nieruchomości w najem, dzierżawę, trwałą zarząd. Różnicowanie ceny w zależności od powierzchni jest niezasadne z punktu widzenia potrzeb Zamawiającego.

Pytanie nr 10

Ponadto wnoszę o wycofanie z projektu umowy str. 4 pkt 2 w całości. Treść tegoż punktu stoi w sprzeczności z przepisami. Zamawiający nie posiada uprawnień do nakazywania takich stwierdzeń rzeczoznawcom majątkowym. Aktualność operatu może potwierdzić rzeczoznawca majątkowy po dokonaniu analizy rynku oraz ponownym przeliczeniu wartości. W praktyce oznacza to wykonanie ponownie operatu. Wprowadzanie do umowy stwierdzeń, że wartość nie uległa zmianie po upływie 12 miesięcy bez dokonywania analizy rynku i rekalkulacji wartości jest dalekie od treści ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wnoszę o wprowadzenie zmiany np. na podaniu stawki za aktualizację dla poszczególnych rodzajów operatu.

Odpowiedź

Potwierdzenie aktualności operatu bądź aktualizacja operatu będzie mogła być zlecona tylko po uzgodnieniu tego z Wykonawcą, Zamawiający nie widzi zasadności różnicowania wartości tej usługi. Jednocześnie, Zamawiający informuje, że projekt umowy pozostaje bez zmian.

Pytanie nr 11

Proszę o doprecyzowanie treści pkt. 6 umowy. Przedmiot zamówienia należy opisać precyzyjnie

Odpowiedź

Zamawiający informuje, że projekt umowy pozostaje bez zmian.

Pytanie nr 12

Od jakiego dnia liczona jest kara za zwłokę wskazana w par. 7 pkt. 1?

Odpowiedź

Kara za zwłokę liczona jest począwszy od dnia następującego po terminie wskazanym w jednostkowym zleceniu, jako termin wykonania prac.

Z poważaniem

mgr. BURMISTRZA

Patryk Faliński
BURMISTRZA

NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami,
Architektury i Zasobów Komunalnych

Marek Iwlew

xyy **SPRAWĘ PROWADZI:**

Katarzyna Zabińska - Inspektor
Wydział Zamówień Publicznych
i Pozyskiwania Środków Pozabudżetowych
tel. +48 (68) 470 83 90,
e-mail: katarzyna.zabinska@um.zary.pl

NACZELNIK
Wydziału Zamówień Publicznych
i Pozyskiwania Środków Pozabudżetowych

Ewa Nowak

