



BURMISTRZ MIASTA ŻARY

Wacław Maciuszonek

Żary, dnia 12. 12. 2013

WYKONAWCY

TREŚĆ ZAPYTAŃ WRAZ Z WYJAŚNIENIAMI TREŚCI SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

nasz znak: ZP.271.26.2013

dotyczy: postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości w 2014 r. niezbędnych do realizacji zadań gminy w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami”

W związku z wnioskiem o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 907, ze zmianami), zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

1. **Wniosek nr 1** przekazany zamawiającemu faksem oraz e-mailem w dniu 10 grudnia 2013 r.

Treść zapytania wykonawcy:

W związku z ogłoszonym zamówieniem na „sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości w 2014 r. niezbędnych do realizacji zadań gminy w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami”, punkt 13, ustęp 1, litera D i lit. F: „Poprzez nieruchomość gruntową rozumie się działki oznaczone w jednej Księdze Wieczystej lub planowane do zbycia, oddania w trwały zarząd, wydzierżawienie jako jedna nieruchomość (niezależnie od ilości działek wchodzących w skład nieruchomości gruntowej)”, rzeczoznawca majątkowy, (...) zwraca się z następującym zapytaniem:

1) Wobec zdefiniowanej jak wyżej def. nieruchomości gruntowej jako wszystkie działki będące w jednej księdze wieczystej rozumiem, że w przypadku zlecenia wyceny nieruchomości gruntowej składającej się z kilku działek rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat nie jest zobowiązany określić wartość rynkową każdej działki oddzielnie lecz wartość łączną całej nieruchomości składającej się z kilku działek.

Co jednak należy uczynić w sytuacji gdy Miasto zamierza zlecić wycenę np. 15 działek wchodzących w skład tej samej Księgi wieczystej celem ich zbycia w trybie przetargu nieograniczonego ? W takim wypadku potrzeba przecież określenia wartości każdej działki



oddzielnie ?

Brak informacji w Specyfikacji ile tego typu zleceń i z jaką ilością działek w jednym zleceniu w ramach tej samej księgi wieczystej Zamawiający zamierza zlecić powoduje, że nie sposób ustalić prawidłowo zakresu pracy i kosztów wykonania operatu zwłaszcza, że gmina zastrzega sobie /pkt. 13 ppkt 2)/, że cena za usługę powinna zawierać (uwzględniać) wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zlecenia opisane w Rozdziale III SIWZ ... (...)

2) Czy w ramach realizacji umowy w zakresie sporządzania operatów Zamawiający przewiduje wycenę dla potrzeb naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału ?

Informacja taka jest istotna dla ustalenia prawidłowego zakresu prac i kosztów. Otóż dla potrzeb opłaty adiacenckiej z tytułu podziału sporządza się wycenę nieruchomości przed podziałem (1 działka) i wycenę nieruchomości po podziale (bliżej nieokreślona liczba działek). Operat po podziale określa wartość stanowiącą sumę wartości nowo wydzielonych działek (każda działka po podziale podlega oddzielnej analizie uwzględniającej zapis w planie lokalizację, kształt, położenie, sąsiedztwo, uzbrojenie itp. i są to de facto oddzielne wyceny zawarte w tym samym operacie). Zarówno przed podziałem jak i po podziale są to działki w tej samej KW.

Reasumując:

Wobec powyższego wnoszę o podanie odpowiedzi na zadane pytania tak aby można było w miarę dokładnie określić zakres prac i przewidywanych kosztów wykonania usługi lub jeśli na dzień dzisiejszy nie jest to możliwe to wnoszę o zmianę w Formularzu oferty i w opisie SIWZ pojęcia, definicji „nieruchomość gruntowa” jako:

- każda pojedyncza działka jeśli istnieje konieczność określenia oddzielnie jej wartości dla potrzeb dla którego operat jest sporządzany

lub

- wszystkie działki zawarte w tej samej KW jeśli dla potrzeb dla którego sporządzony jest operat nie ma konieczności określenia oddzielnie wartości każdej działki

W przeciwnym przypadku Zamawiający naraża się na zarzut niedokładnego opisanie przedmiotu zamówienia i niejednoznacznego i niejasnego kryterium oceny przedkładanych przez oferentów Ofert."

Wyjaśnienia zamawiającego:

Ad. 1

W przypadku zlecenia wyceny nieruchomości gruntowej składającej się z kilku działek, rzeczoznawca majątkowy powinien sporządzić jeden operat, bez określania oddzielnie wartości rynkowej poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości. Dla zlecającego istotny jest cel wyceny, tj. jeżeli przedmiotem obrotu (zbycia, nabycia), postępowania administracyjnego itp. jest nieruchomość składająca się z więcej niż jednej działki oczekujemy sporządzenia jednej wyceny dla potrzeb tego postępowania. W sytuacji, gdy planujemy zlecić wycenę 15 działek będących w jednej księdze wieczystej, a



mają one być przedmiotem obrotu oddzielnie, oczywiście oczekujemy sporządzenia operatu dla każdej działki osobno, a co się z tym wiąże płatność będzie od każdej działki. Reasumując, każdorazowo w zleceniu podawany będzie cel dokonywanej wyceny, wraz z określeniem nieruchomości, dla której oczekujemy sporządzenia pojedynczego operatu.

Ad. 2

W ramach realizacji umowy na sporządzanie operatów szacunkowych wycen nieruchomości przyjmujemy możliwość wystąpienia zleceń obejmujących wszystkie możliwe zastosowania według zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tak więc także z tytułu opłat adiacenckich. Z uwagi na fakt, iż postępowanie w sprawie ustalenia opłaty dotyczy jednej nieruchomości i kończy się wydaniem jednej decyzji, przewidujemy płatność jak za pojedynczą nieruchomość gruntową. Informuję jednocześnie, że w roku bieżącym nie prowadziliśmy tego typu postępowań.

Zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych treść zapytań wykonawców wraz z wyjaśnieniami zamawiającego zostaną zamieszczone na stronie internetowej zamawiającego oraz przekazane wykonawcom, którzy zakupili specyfikację istotnych warunków zamówienia. Udzielone wyjaśnienia stanowią integralną część specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

Z poważaniem:

BURMISTRZ

Wacław Maciuszonek

SPRAWĘ PROWADZI:

Tomasz Gembara (podinspektor w Referacie Zamówień Publicznych)

tel.: 68 470 83 73; fax.: 68 470 83 90

e – mail: tomasz.gembara@um.zary.pl

