



WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

WIR.7570.12015

Bydgoszcz, dnia 05 maja 2015 r.

**Wojewoda Kujawsko-Pomorski zaprasza rzeczoznawców majątkowych do składania ofert  
na wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości położonych na terenie Województwa Kujawsko-Pomorskiego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wydział Infrastruktury i Rozwoju Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w latach 2015-2016**

**1. Cel zaproszenia**

Celem zaproszenia jest utworzenie listy rzeczoznawców majątkowych – kandydatów na biegłych Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w prowadzonych przez Wydział Infrastruktury i Rozwoju Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, postępowaniach administracyjnych o ustalenie i wypłatę odszkodowania w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 687 ze zm.) oraz ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz. U. Nr 143, poz. 963 ze zm.).

Szacuje się, że w roku 2015 będzie do wykonania około 1897 +/- 30 % operatów szacunkowych, określających wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, w celu ustalenia odszkodowań za nieruchomości przejęte pod realizację inwestycji drogowych w trybie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mogą również pojawić się do sporządzenia operaty szacunkowe za nieruchomości zajęte pod budowlę przeciwpowodziowe.

Liczba operatów do wykonania w roku 2016 będzie uzależniona od liczny złożonych w 2015 roku wniosków o ZRID.

**2. Szczegóły dotyczące realizacji zaproszenia**

Wybrani w niniejszym trybie rzeczoznawcy będą powołani przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego jako biegli oraz zostaną z nimi podpisane na potrzeby prowadzonych postępowań administracyjnych umowy cywilno-prawne.

Operat szacunkowy winien być sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.).

Na potrzeby niniejszego zaproszenia nieruchomością jest obszar, dla którego prowadzona jest Księga Wieczysta, mogący składać się z jednej lub więcej działek geodezyjnych.

**Proponowany czas wykonania operatu szacunkowego to 30 dni kalendarzowych**, przy czym rzeczoznawca zostanie zobowiązany do powiadomienia stron postępowania o terminie oględzin nieruchomości. Termin na wniesienie poprawek do operatu szacunkowego zostanie określony na 10 dni kalendarzowych.

**Proponowana cena jednostkowa za operat szacunkowy nieruchomości niezabudowanej to kwota 600 zł brutto oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem to kwota 900 zł brutto.**

Umowa obejmować będzie również nadanie stosownej klauzuli, potwierdzającej aktualność operatu szacunkowego po upływie roku od dnia jego sporządzenia, za dodatkowym wynagrodzeniem w wysokości 10% ceny jednostkowej za sporządzenie operatu szacunkowego.

### **3. Warunki udziału**

#### **3.1. Zaproszenie kierowane jest do osób:**

- a) prowadzących samodzielnie działalność gospodarczą w zakresie wycen nieruchomości,
- b) zajmujących się zawodowo wyceną nieruchomości, dla których wycena nieruchomości jest pierwszym i podstawowym zajęciem zawodowym,
- c) posiadających od minimum 12 miesięcy uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.),
- d) posiadających wiedzę i doświadczenie z zakresu sporządzania operatów szacunkowych w tematyce postępowań administracyjnych, których przedmiot stanowiło ustalanie odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne (doświadczenie winno być potwierdzone stosownymi referencjami - honorowane będą referencje wystawione w okresie od 01.09.2012 r.)
- e) dyspozycyjnych.

Dodatkowym atutem będzie posiadanie przez rzeczoznawcę kursów i szkoleń z zakresu sporządzania operatów szacunkowych nieruchomości będących przedmiotem ww. postępowań.

#### **3.2. Wymagane dokumenty:**

- a) wniosek o wpis na listę biegłych rzeczoznawców majątkowych powołanych przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego,
- b) oferta zawierająca proponowaną cenę jednostkową za operat oraz czas sporządzenia operatu,
- c) zaświadczenie o posiadanych uprawnieniach,
- d) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej,
- e) zaświadczenie o prowadzeniu samodzielnej działalności gospodarczej,
- f) rekomendacje poświadczające wymagane doświadczenie,
- g) zaświadczenia o ukończonych kursach, szkoleniach.

### **4. Miejsce i termin składania ofert**

- a) Oferty należy składać od dnia **06.05.2015 r.** w formie pisemnej do Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, Kancelaria Ogólna, pok. 151, ul. Konarskiego 1, 85-950 Bydgoszcz.

- b) Oferty mogą być składane osobiście - w dniach pracy Urzędu, w godzinach od 7:30 do 15:30 (we wtorki od godz. 8:00 do 16:00) lub przesłane pocztą.
- c) Termin składania ofert upływa z dniem **21.05.2015 r.** Oferty złożone lub nadane po tym terminie nie będą rozpatrywane. O zachowaniu terminu w przypadku wniosków przesłanych pocztą decyduje data nadania (stempla pocztowego).
- d) Oferty należy składać w zamkniętej kopercie z dopiskiem "Oferta na wykonanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości położonych na terenie Województwa Kujawsko-Pomorskiego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez Wydział Infrastruktury i Rozwoju Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w latach 2015-2016".

## 5. Wybór ofert

Wyboru ofert dokona Komisja powołana przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

Wybrani rzeczoznawcy zostaną powołani jako biegli przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego na podstawie art. 84 w zw. z art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) oraz zostanie z nimi zawarta umowa cywilno-prawna określająca warunki współpracy.

## 6. Kryteria oceny ofert

6.1. Ocena spełnienia warunków formalnych odbędzie się na **zasadzie spełnia/nie spełnia (0-1)** na podstawie dokumentów jakie mają dostarczyć rzeczoznawcy tj.:

- a) zaświadczenie o posiadanych uprawnieniach,
- b) zaświadczenie o posiadaniu aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności zawodowej,
- c) zaświadczenie o prowadzeniu samodzielnej działalności gospodarczej,
- d) rekomendacje poświadczające wymagane doświadczenie,
- e) zaświadczeń o ukończonych kursach, szkoleniach.

Oferty niespełniające wymogów formalnych podlegają odrzuceniu.

6.2. Wnioski spełniające wymogi formalne podlegają ocenie merytorycznej według następujących kryteriów:

- cena (znaczenie/waga kryterium – 70%)

Punkty w kryterium „cena (C)” zostaną wyliczone wg poniższego wzoru:

$$C = \frac{\text{najniższa cena spośród nieodrzuconych ofert}}{\text{cena badanej oferty}} \times 70$$

- termin realizacji (znaczenie/waga kryterium – 30%)

Punkty w kryterium „termin realizacji (Tr)” zostaną wyliczone wg poniższego zestawienia:

- najkrótszy termin realizacji wyrażony w dniach - 20 dni,
- najdłuższy termin realizacji wyrażony w dniach - 30 dni,

Tr – oferowany najkrótszy termin realizacji 20 dni = 30 pkt,

Tr – oferowany termin realizacji 22 dni = 25 pkt,

Tr – oferowany termin realizacji 24 dni = 20 pkt,

Tr – oferowany termin realizacji 26 dni = 15 pkt,

Tr – oferowany termin realizacji 28 dni = 10 pkt,

- Tr – oferowany termin realizacji 30 dni = 5 pkt,
- Tr – oferowany termin realizacji dłuższy niż 30 dni = 0 pkt,

Oferty oceniane będą punktowo w oparciu o ww. kryteria. Maksymalna ilość punktów jaką, po uwzględnieniu znaczenia (wagi) kryterium, może osiągnąć oferta wynosi 100 pkt.

## **7. Warunki współpracy wynikające z najważniejszych postanowień umowy**

### **7.1. Obowiązki rzeczoznawcy**

- Powołanie rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w danym postępowaniu administracyjnym nastąpi na podstawie art. 84 w zw. z art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) postanowieniem, na które nie służy zażalenie. Dodatkowo z rzeczoznawcą zostanie zawarta umowa cywilno-prawna określająca warunki współpracy.
- Z dniem powołania rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w postępowaniu administracyjnym, realizuje on obowiązki i korzysta z praw biegłego, wynikających z Kodeksu postępowania administracyjnego.
- Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia o powołaniu na biegłego, rzeczoznawca przedstawia stosowne oświadczenie jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 24 i art. 82 w zawiązku z art. 84 Kodeksu postępowania administracyjnego.
- Operat szacunkowy winien być sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.).
- Rzeczoznawca poniesie wszystkie koszty wykonania prac przygotowawczych oraz koszty uzyskania wszelkich uzgodnień i dokumentów niezbędnych do sporządzenia operatu szacunkowego.
- W operacie szacunkowym zostanie umieszczony protokół z oględzin oraz dokumentacja fotograficzna, zaświadczenie właściwego organu o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub funkcji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy, jak również wydany przez właściwy organ wypis z ewidencji gruntów.
- Operat szacunkowy zostanie sporządzony w trzech egzemplarzach dla każdej nieruchomości.
- Sporządzone operaty szacunkowe rzeczoznawca przekaże pismem przewodnim, w którym wyszczególni jakich działek dotyczą wyceny, z podaniem nr postanowienia o powołaniu na biegłego.
- Operat szacunkowy zostanie dostarczony do sekretariatu Wydziału Infrastruktury i Rozwoju Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy (ul. Konarskiego 1, XI piętro, pokój 111) na koszt własny rzeczoznawcy.
- Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy będzie zobowiązany do składania wyjaśnień odnośnie zarzutów strony postępowania do operatu szacunkowego oraz na koszt własny do uczestnictwa w postępowaniu o ustalenie odszkodowania, aż do ostatecznego zakończenia postępowania, w tym do udziału w rozprawach administracyjnych organizowanych przez tut. organ lub ewentualnie przez organ odwoławczy.
- W przypadku uchylecia decyzji odszkodowawczej z przyczyn wadliwie sporządzonego operatu, rzeczoznawca dokona poprawy wyceny w oparciu o wytyczne wskazane przez

organ II instancji bądź właściwy Sąd, w terminie 14 dni od dnia otrzymania operatu wraz z wytycznymi.

- Zgodnie z przepisem art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca potwierdzi aktualność operatu szacunkowego po upływie roku od dnia jego sporządzenia, za dodatkowym wynagrodzeniem w wysokości 10% ceny jednostkowej za sporządzenie operatu szacunkowego.
- W przypadku czasowej przeszkody (choroba, wyjazd) w przyjmowaniu obowiązków biegłego, rzeczoznawca majątkowy pisemnie poinformuje organ administracji o zaistniałej przeszkodzie oraz terminie, w jakim nie będzie mógł wypełniać zadań biegłego. W okresie wskazanym przez rzeczoznawcę majątkowego, nie będzie on powoływany na biegłego.

## **7.2. Płatności**

- Wynagrodzenie rzeczoznawcy będzie zawierać wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w tym koszty wykonania wszelkich prac przygotowawczych, uzyskania wymaganych uzgodnień i dokumentów oraz innych niezbędnych do wykonania czynności.
- Rzeczoznawca wystawi fakturę VAT za wykonanie operaty szacunkowej.
- Podstawą do wystawienia faktury VAT przez rzeczoznawcę będzie odebranie przez organ przedmiotu umowy nie zawierającego wad.
- Należność za wykonanie przedmiotu umowy zostanie uregulowana na rachunek bankowy rzeczoznawcy w terminie 60 dni od dnia otrzymania faktury VAT.
- Za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy będą naliczane kary umowne:
  - za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy, w odniesieniu do pojedynczego operatu szacunkowego, licząc od pierwszego dnia po upływie terminu wyznaczonego na wykonanie przedmiotu umowy - w wysokości 5 % wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat, przy czym łącznie kary te nie mogą przekroczyć 50% wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy,
  - w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie rzeczoznawcy - w wysokości 20 % wartości umowy brutto,
  - za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w operacie szacunkowym, licząc od pierwszego dnia po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad - w wysokości 3 % wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy, przy czym łącznie kary te nie mogą przekroczyć 50 % wartości wynagrodzenia brutto za jednostkowy operat szacunkowy,
  - w przypadku, gdy szkoda spowodowana opóźnieniem wykonania bądź nienależytego wykonania przedmiotu umowy przekracza kwotę kar umownych, rzeczoznawca może (oprócz kar umownych) zostać zobowiązany do pokrycia poniesionej szkody w kwocie przekraczającej wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.

## **8. Wpis na listę biegłych**

Oferty spełniające kryteria formalne i merytoryczne stanowiąc będą listę kandydatów na biegłych z ramienia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

Zatwierdzoną przez Wojewodę listę rzeczoznawców majątkowych Komisja ogłasza na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Podstawą do wykreślenia biegłego z listy rzeczoznawców jest:

- a) rezygnacja złożona przez biegłego,
- b) utrata przez biegłego uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości bądź ich zawieszenie,
- c) niezdolność do wykonywania obowiązków związanych z wykonywaniem czynności biegłego przez okres powyżej trzech miesięcy,
- d) trzykrotna odmowa wykonania operatu szacunkowego,
- e) niepodpisanie umowy cywilno-prawnej określającej warunki współpracy,
- f) trzykrotne udzielenie nieterminowych i niepełnych wyjaśnień w zakresie sporządzonych operatów szacunkowych,
- g) trzykrotne wykonanie operatów szacunkowych z nienależytą starannością, a w szczególności zawierających błędy formalne, rachunkowe, omyłki pisarskie, merytoryczne,
- h) uzyskanie przez biegłego negatywnej opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

*Ewa Mes*  
EWA MES