

**Gmina Miasto Koszalin**  
**Rynek Staromiejski 6-7**  
**75-007 Koszalin**  
**NIP: 669-23-85-366**

**ogłasza przetarg nieograniczony**  
**o wartości do 209.000 EURO**  
**na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych**  
(Dz. U. z 2015 r., poz. 2164 z późn. zm.)

1. Adres strony internetowej, na której została zamieszczona Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia: <http://www.bip.koszalin.pl> - Zamówienia publiczne - Wydział Nieruchomości – 2016 - Usługi na wyceny nieruchomości. Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia można otrzymać nieodpłatnie w Wydziale Nieruchomości, Urzędu Miejskiego w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, pokój nr 235 w godzinach: poniedziałek 9:00–16:00, wtorek – piątek 7:15–15:15.
2. Przedmiotem zamówienia jest **usługa wykonania wycen nieruchomości:**

**Zadanie nr 1**

Wycena nieruchomości gruntowej przeznaczonej do obrotu (art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub nabycia (z wyłączeniem nabycia pod drogi, parkingi, komunikację pieszo-jezdną) oraz w celu ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, użytkowania, trwałego zarządu, a także aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania i trwałego zarządu (wycena tylko gruntu).  
Przewidywana ilość wycen – 100 sztuk.

**Zadanie nr 2**

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych o powierzchni użytkowej zabudowy do 500 m<sup>2</sup> (grunt i budynki, budowle, obiekty małej architektury oraz urządzenia budowlane położone na nieruchomości z wyłączeniem obiektów niekubaturowych), przeznaczonych do obrotu (art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub nabycia oraz do ustalenia lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania, trwałego zarządu.  
Przewidywana ilość wycen – 10 sztuk.

**Zadanie nr 3**

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych o powierzchni użytkowej zabudowy powyżej 500 m<sup>2</sup> (grunt i budynki, budowle, obiekty małej architektury oraz urządzenia budowlane położone na nieruchomości z wyłączeniem obiektów niekubaturowych), przeznaczonych do obrotu (art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub nabycia oraz do ustalenia lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania, trwałego zarządu.  
Przewidywana ilość wycen – 24 sztuki.

**Zadanie nr 4**

Wycena nieruchomości gruntowych zabudowanych budowlami niekubaturowymi (chodniki, place, drogi, ogrodzenia itp.) przeznaczonej do obrotu (art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub nabycia.  
Przewidywana ilość wycen – 10 sztuk.

**Zadanie nr 5**

Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie.

W operacie szacunkowym należy wyodrębnić:

- wartość rynkową prawa własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie,
- wartość udziału w prawie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości.

Przewidywana ilość wycen – 30 sztuk.

**Zadanie nr 6**

Określenie wartości prawa własności:

- lokalu użytkowego,
- lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z określeniem nakładów na modernizację lub adaptację.

W operacie szacunkowym należy wyodrębnić:

- wartość rynkową prawa własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie,
- wartość udziału w prawie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości.

Przewidywana ilość wycen – 13 sztuk.

#### **Zadanie nr 7**

Wycena nieruchomości na potrzeby ustalenia ich wartości dla celów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Przewidywana ilość wycen – 5 sztuk.

#### **Zadanie nr 8**

Wycena nieruchomości dla potrzeb nabycia w celu realizacji roszczeń, o których mowa w art. 13 ust. 3 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 z późn. zm.).

Przewidywana ilość wycen – 3 sztuki.

KOD (CPV): 71319000 – 7 Usługi biegłych, 70000000-1 Usługi w zakresie nieruchomości.

3. Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.
  - 1) Wykonawca może złożyć ofertę na jedno lub więcej poszczególnych zadań.
  - 2) Każda oferta będzie oceniana odrębnie dla każdego zadania osobno, na które została złożona.
  - 3) Postępowanie może zakończyć się wyborem jednego lub więcej wykonawców.
4. Nie dopuszcza się możliwości złożenia oferty wariantowej.
5. Termin realizacji zamówienia:
  - 1) Okres objęty umową – od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.
  - 2) Szczegółowy zakres rzeczowy i termin (nie krótszy niż ilość dni, określona w ofercie, liczona od dnia otrzymania jednostkowego zamówienia przez Wykonawcę) realizacji poszczególnych wycen będzie każdorazowo określony przez Wydział Nieruchomości na podstawie odrębnych zamówień, stanowiących integralną część umowy.
6. Kto może ubiegać się o udzielenie zamówienia.

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

- 1) nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 i ust. 5 pkt 4,
- 2) spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:
  - A) nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 i ust. 5 pkt 4 - ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu zostanie dokonana wg formuły spełnia/nie spełnia na podstawie załączonego do oferty oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ust. 1 i ust. 5 pkt 4 ustawy Prawo zamówień publicznych (załącznik nr I do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia) oraz oświadczenia przekazanego Zamawiającemu w terminie 3 dni po opublikowaniu na stronie internetowej informacji z otwarcia ofert, dotyczącego przynależności do tej samej grupy kapitałowej,
  - B) spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:
    - a) kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów - Zamawiający nie stawia szczególnych wymagań w tym zakresie. Ocena spełniania tego warunku dokonana zostanie na podstawie złożonego oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu zgodnie z art. 25a ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (załącznik nr I do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia), wg formuły spełnia/ nie spełnia,
    - b) Sytuacji ekonomicznej lub finansowej – Zamawiający nie stawia szczególnych wymagań w tym zakresie. Ocena spełniania tego warunku dokonana zostanie na podstawie złożonego oświadczenia o spełnianiu warunku dokonana zostanie na podstawie złożonego oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowania zgodnie z art. 25a ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (załącznik nr I do Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia), wg formuły spełnia/ nie spełnia,
    - c) zdolności technicznej lub zawodowej - ocena spełniania tego warunku dokonana zostanie na podstawie załączonego do oferty oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu zgodnie z art. 25a ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych (załącznik nr I do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia), wg formuły spełnia/ nie spełnia. Ponadto Wykonawca spełni ten warunek jeżeli:

- przedstawi wykaz wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, w tym usług wycen nieruchomości obejmujących łącznie nie mniej niż połowę ilości wycen nieruchomości przewidzianych do wykonania w zadaniach, na które Wykonawca złożył ofertę.  
W przypadku, gdy połowa ilości wycen przewidzianych do wykonania w zadaniach, na które Wykonawca chce złożyć ofertę nie stanowi liczby całkowitej, liczbę tę należy zaokrąglić w dół do najbliższej liczby całkowitej. Przykład: Wykonawca chce złożyć ofertę na zadanie nr 1 i nr 6. łącznie 113 wycen. Połowa ilości wycen przewidzianych do wykonania to 56,5 sztuk, więc po zaokrągleniu wymagane jest, aby Wykonawca wykonał, w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, usługi wycen nieruchomości obejmujące łącznie nie mniej niż 56 sztuk wycen.
  - dysponuje co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 191 ust. 1 w związku z art. 177 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).
7. W celu wstępnego potwierdzenia, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu, Wykonawca dołącza do oferty, aktualne na dzień składania ofert, **Oświadczenie** sporządzone zgodnie ze wzorem zawartym w załączniku nr I do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
  8. Wykaz oświadczeń lub dokumentów składanych przez Wykonawcę w postępowaniu, na wezwanie Zamawiającego, w zakresie spełniania warunków udziału w postępowaniu:
    - 1) wykazu usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane,
    - 2) dowodów określających czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa są referencje bądź inne dokumenty wystawione przed podmiot, na rzecz którego dostawy lub usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy. W przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
    - 3) wykazu osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonywania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności wraz z informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.
  9. W celu potwierdzenia braku podstaw do wykluczenia z udziału w postępowaniu na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy Prawo zamówień publicznych, w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej Zamawiającego, tj. [www.bip.koszalin.pl](http://www.bip.koszalin.pl), informacji o której mowa w art. 86 ust. 5 ww. ustawy, Wykonawca przekazuje Zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej (wzór zostanie zamieszczony na ww. stronie wraz z informacją). Wraz ze złożeniem oświadczenia, Wykonawca może przedstawić dowody, że powiązania z innym Wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
  10. W przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, Pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy określające jego zakres winno być również złożone wraz z ofertą i podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy. Pełnomocnictwo należy złożyć w oryginale, w przypadku kserokopii pełnomocnictwo musi być poświadczony notarialnie.
  11. Zmiana postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty.  
Zamawiający nie przewiduje możliwości dokonania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty.
  12. Wadium – Zamawiający nie wymaga wnoszenia wadium w przedmiotowym postępowaniu.

13. Kryterium oceny ofert:

1) Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował kryterium:

- a) Cena brutto za wykonanie zadania – 60%
- b) Doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia – 30%
- c) Minimalny termin realizacji jednostkowego zamówienia w zadaniu – 10%

Zamawiający uzna za najkorzystniejszą ofertę wykonawcy, która uzyska największą łączną liczbę punktów.

Łączna ilość punktów dla każdej oferty nieodrzuconej zostanie obliczona według poniższego wzoru:

$$\sum \text{Pkt} = Kc + Kd + Kt$$

$\sum \text{Pkt}$  – łączna suma punktów oferty,

$Kc$  – liczba punktów oferty uzyskana w kryterium „cena brutto za wykonanie zadania”,

$Kd$  – liczba punktów oferty uzyskana w kryterium „doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia”,

$Kt$  – liczba punktów oferty uzyskana w kryterium „minimalny termin realizacji jednostkowego zamówienia w zadaniu”.

2) Liczba punktów, którą można uzyskać w kryterium „cena brutto za wykonanie zadania” zostanie obliczona wg wzoru:

$$Kc = (Cn:Cb) \times 60 \text{ pkt}$$

gdzie:

$Kc$  – ilość punktów przyznana ocenianej ofercie w ramach kryterium „cena brutto za wykonanie zadania”,

$Cn$  – najniższa cena brutto za wykonanie zadania zaoferowana w ofertach niepodlegających odrzuceniu,

$Cb$  – cena brutto za wykonanie zadania oferty ocenianej.

3) Liczba punktów, którą można uzyskać w kryterium „doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia”:

Punkty zostaną przyznane w niniejszym kryterium za wskazanie (w załączniku nr IV do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia) należycie wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, wyznaczoną do realizacji zamówienia, operatorów szacunkowych wyceny wartości nieruchomości w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, w następujący sposób:

- za wykonanie należycie od 0 do 50 operatorów szacunkowych wycen wartości nieruchomości – 0 pkt,
- za wykonanie należycie od 51 do 100 operatorów szacunkowych wycen wartości nieruchomości – 10 pkt,
- za wykonanie należycie od 101 do 150 operatorów szacunkowych wycen wartości nieruchomości – 20 pkt,
- za wykonanie należycie ponad 150 operatorów szacunkowych wycen wartości nieruchomości – 30 pkt.

Wykazane w załączniku nr IV do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia operaty muszą być wykonane przez osobę, która spełnia warunek określony w rozdziale V pkt 1 ppkt 2) lit. a) tiret drugie SIWZ (wskazaną przez Wykonawcę w wykazie osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, składanym zgodnie załącznikiem III do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia) i będzie uczestniczyć w wykonaniu zamówienia.

W sytuacji, gdy Wykonawca do realizacji zamówienia wskaże więcej niż jedną osobę, która spełnia warunek określony w rozdziale V pkt 1 ppkt 2) lit. a) tiret drugie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, Zamawiający w kryterium „doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia” oceni doświadczenie tej osoby, która wykonała należycie mniej operatorów szacunkowych wyceny wartości nieruchomości.

4) Liczba punktów, którą można uzyskać w kryterium „minimalny termin realizacji jednostkowego zamówienia w zadaniu” zostanie obliczona wg wzoru:

$$Kt = (Tn:Tb) \times 10 \text{ pkt}$$

gdzie:

Kt – ilość punktów przyznana ocenianej ofercie w kryterium minimalny termin realizacji jednostkowego zadaniu,

Tn – najkrótszy minimalny termin realizacji jednostkowego zamówienia w zadaniu zaoferowany w złożonych ofertach niepodlegających odrzuceniu:

**dla zadania od nr 1 do nr 4 - w przedziale od 7 do 14 dni;**

**dla zadania od nr 5 do nr 8 - w przedziale od 14 do 21 dni,**

Tb – minimalny termin realizacji jednostkowego zamówienia w zadaniu oferty ocenianej.

- 5) Rozpatrywanie ofert i wybór Wykonawcy odbywać się będzie dla każdej części zamówienia (zadania) oddzielnie.
14. Miejsce i termin składania ofert, język w jakim musi być złożona oferta:  
Ofertę należy złożyć w języku polskim, w siedzibie Zamawiającego – Urząd Miejski w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, Wydział Nieruchomości, II piętro, **pokój nr 235**, w terminie do dnia **23 listopada 2016 r. do godziny 12:00**.
15. Miejsce i termin otwarcia ofert – Zamawiający dokona otwarcia ofert w obecności oferentów w dniu **23 listopada 2016 r. o godzinie 12:15** w Urzędzie Miejskim w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, Wydział Nieruchomości, **III piętro, pokój nr 324**.
16. Termin związania ofertą – 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert.
17. Zamawiający nie zamierza zawierać umowy ramowej.
18. Zamawiający nie zamierza ustanawiać dynamicznego systemu zakupów.
19. Zamawiający nie przewiduje wyboru najkorzystniejszej oferty z zastosowaniem aukcji elektronicznej.
20. Zamawiający nie przewiduje udzielenia zamówień, o którym mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 i 7 lub art. 134 ust. 6 pkt 3 ustawy Prawo zamówień publicznych.
21. Uprawnieni do kontaktu z oferentami:  
Agnieszka Białous – Inspektor Referatu Gospodarki Nieruchomościami Miasta, Wydział Nieruchomości, pokój nr 235, tel. 943488807 lub 943488800 wew. 4807, adres e-mail: agnieszka.bialous@um.koszalin.pl  
Monika Mielczarek – Inspektor Referatu Gospodarki Nieruchomościami Miasta, Wydział Nieruchomości, pokój nr 235, tel. 943488807 lub 943488800 wew. 4807, adres e-mail: monika.mielczarek@um.koszalin.pl

ZATWIERDZAM:  
Z up. Prezydenta Miasta  
Sekretarz Miasta  
Tomasz Czuczak  
/podpis nieczytelny/

Koszalin, dnia 9 listopada 2016 r.