

**Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Świadczenie usług wyceny nieruchomości na potrzeby Gminy Stare Babice**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Stare Babice

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 013271855

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Rynek 32

1.5.2.) Miejscowość: Stare Babice

1.5.3.) Kod pocztowy: 05-082

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL913 - Warszawski zachodni

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zamowienia.publiczne@stare-babice.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://starebabice.bip.net.pl>

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Świadczenie usług wyceny nieruchomości na potrzeby Gminy Stare Babice

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-2b47bac5-47a0-4ab4-b05e-d4142938b743

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00048360

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-01-20

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Tak

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2025/BZP 00030960/01/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.5 Świadczenie usług wyceny nieruchomości na potrzeby Gminy Stare Babice

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 2 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania

https://platformazakupowa.pl/pn/stare_babice

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: https://platformazakupowa.pl/pn/stare_babice

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Zgodnie z rozdziałem IX SWZ

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Nie dotyczy

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: BZP.271.6.2025

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest cykliczne wykonywanie operatów szacunkowych na potrzeby Gminy Stare Babice z poniższego zakresu:

- 1) wycena wartości nieruchomości celem naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału;
- 2) wycena wartości nieruchomości celem naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) wycena wartości odszkodowania za grunt przeznaczony w m.p.z.p. pod drogę;
- 4) wycena wartości nieruchomości niezabudowanej celem jej sprzedaży/nabycia;
- 5) wycena wartości nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży/nabycia;
- 6) wycena wartości nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego celem przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności;
- 7) wycena 1 m2 gruntu niezabudowanego celem najmu;
- 8) wycena wartości nieruchomości celem naliczenia „opłaty planistycznej” z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia gruntów;
- 9) sporządzenie opinii o średniej wartości 1 m² gruntu przeznaczonego pod drogę gminną;
- 10) wycena 1m2 nieruchomości położonych na obszarze scalenia i podziału na potrzeby ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej;
- 11) wycena wartości opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnych;
- 12) wycena wartości nieruchomości celem naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania infrastruktury technicznej;
- 13) wycena wysokości stawek jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu w związku z umieszczeniem urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na nieruchomościach stanowiących własność gminy;
- 14) sporządzanie opinii o ważności operatu.

4.2.6.) Główny kod CPV: 70000000-1 - Usługi w zakresie nieruchomości

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: do 2025-12-19

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Tak

4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Zamawiający w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego przewiduje udzielenie zamówień, których przedmiot będzie polegał na powtórzeniu usług podobnych do tych, jakie stanowią przedmiot niniejszego zamówienia, a ich wartość całkowita nie przekroczy 50 000 zł i została uwzględniona w całkowitej wartości zamówienia. Ewentualny zakres tych zamówień obejmuje w szczególności dodatkowe wyceny nieruchomości np. w wyniku wyczerpania kwoty w umowie lub inne wyceny, które wykraczają poza zakres zamówienia podstawowego.

Zamówienia, o których mowa powyżej zostaną udzielone na warunkach określonych w odrębnej umowie, po przeprowadzeniu negocjacji z Wykonawcą zamówienia podstawowego w trybie z wolnej ręki na podstawie ustawy pzp. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zamawiający.

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 80

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego

4.3.6.) Waga: 20

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Tak

5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 7

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.

1. Zdolność techniczna i zawodowa – Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie wykonał każde z niżej wymienionych zadań, polegających na:

- 1) 500 opracowań w zakresie wycen nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego oraz
- 2) 2 opracowanie w zakresie wycen nieruchomości w procesie scaleń i podziału nieruchomości.

2. Zdolność techniczna i zawodowa – Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował na etapie realizacji umowy osobą posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego oraz posiadającego doświadczenie w realizacji co najmniej:

- 1) 500 opracowań w zakresie wycen nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego oraz
- 2) 2 opracowań w zakresie wycen nieruchomości w procesie scaleń i podziału nieruchomości.

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: Zgodnie z rozdziałem IV SWZ

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
Zgodnie z Rozdziałem XIII SWZ

SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA

6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie

6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie

6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Nie

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
Zgodnie z załącznikiem nr 2 do SWZ (Projektowane postanowienia umowy)

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia: Nie

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2025-01-28 12:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platformazakupowa.pl/pn/stare_babice

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2025-01-28 12:05

8.4.) Termin związania ofertą: do 2025-02-26

8.5.) Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty z możliwością negocjacji: Tak

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Wszystkie informacje dotyczące niniejszego postępowania w szczególności: opis przedmiotu zamówienia i warunki jego wykonania, podstawy wykluczenia i warunki udziału w postępowaniu, rodzaje oświadczeń i dokumentów jakie Wykonawca musi złożyć, kryteria oceny ofert dostępne, informacje dotyczące RODO są w SWZ i ogłoszeniu o zamówieniu dostępnych na stronie internetowej Zamawiającego https://platformazakupowa.pl/pn/stare_babice.