

## **Gmina Strzelce Opolskie**

*pl. Myśliwca 1,*

*47-100 Strzelce Opolskie*



Telefon: **77/404-93-00** do 06,

faks. **77/461-22-88.**

Strona internetowa: **<http://www.strzelceopolskie.pl>**

Adres poczty elektronicznej: **[przetargi@strzelceopolskie.pl](mailto:przetargi@strzelceopolskie.pl)**.

---

### ***Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ)***

dla zamówienia publicznego na zadanie pod nazwą: ***Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów (ZP.271.1.7.2017).***

*Burmistrz Strzelec Opolskich  
**Tadeusz Goc***

*Strzelce Opolskie: 19 lipca 2017 roku*



# Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia

Gmina Strzelce Opolskie zaprasza do udziału w postępowaniu o zamówienie publiczne, prowadzonym na zasadach określonych w ustawie PZP<sup>(1)</sup>, na zadanie pn.: *Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów.*

## Zawartość SIWZ

Oznaczenie części	Nazwa
I	Informacje wstępne
II	Opis przedmiotu zamówienia
III	Instrukcja dla oferentów
IV	Projekt umowy
V	Załączniki
VI	Wzory formularzy

## Spis treści

1.	Numer referencyjny .....	5
2.	Znaczenie niektórych użytych w dokumentach terminów .....	5
3.	Nomenklatura wg Wspólnego słownika zamówień CPV .....	6
4.	Opis i zakres zamówienia .....	6
5.	Warunki i sposób wykonania .....	7
6.	Opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych .....	8
7.	Opis sposobu przedstawienia oferty wariantowej oraz minimalne warunki jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe wraz z wybranymi kryteriami oceny, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie .....	8
8.	Wymagania o których mowa w art. 29 ust. 3a ustawy PZP <sup>(1)</sup> .....	8
9.	Informacje dotyczące możliwości powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom .....	9
10.	Odpowiedzialność wykonawcy za wady lub braki w przedmiocie zamówienia .....	9
11.	Dokumentacja, która zostanie przekazana wykonawcy na czas realizacji zamówienia .....	10
12.	Nazwa i adres Zamawiającego .....	11
13.	Tryb udzielenia zamówienia, rodzaj zamówienia .....	11
14.	Termin wykonania zamówienia .....	11
15.	Warunki udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 5 ustawy PZP <sup>(1)</sup> ..	11
16.	Wykaz oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia .....	12
17.	Informacje dla wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie publiczne. ....	13
18.	Informacje dla wykonawców, którzy zamierzają przy realizacji zamówienia polegać na potencjale innych podmiotów. ....	13
19.	Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także dane osoby upoważnionej do porozumiewania się z wykonawcami .....	13
20.	Wymagania dotyczące wadium. ....	14
21.	Termin związania ofertą. ....	14
22.	Opis sposób przygotowania oferty .....	14
23.	Miejsce i termin składania ofert. ....	15
24.	Miejsce i termin otwarcia ofert. ....	15
25.	Opis sposobu obliczenia ceny .....	15
26.	Zasady i warunki płatności .....	16
27.	Informacje dotyczące walut obcych, w jakich mogą być prowadzone rozliczenie między zamawiającym a wykonawcą, jeżeli zamawiający przewiduje rozliczenie w walutach obcych. ....	16
28.	Opis kryteriów wraz z podaniem ich znaczenia oraz opis sposobu oceny ofert. ....	16
29.	Standardy jakościowe, o których mowa w art. 91 ust. 2a ustawy .....	17
30.	Informacje o formalnościach jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy .....	18
31.	Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy .....	18

32.	Istotne postanowienia, które zostaną zawarte w treści umowy.....	19
33.	Zakres dopuszczalnych istotnych zmian postanowień zawartej umowy. ....	20
34.	Środki odwoławcze przysługujące oferentom .....	20
35.	Wysokość zwrotu kosztów udziału w postępowaniu. ....	20
36.	Maksymalna liczba wykonawców, z którymi zamawiający zawrze umowę ramową.....	20
37.	Informacje dotyczące przewidywanej aukcji elektronicznej. ....	20
38.	Inne istotne postanowienia.....	21
	Projekt Umowy nr 7/1/ZP/2017 .....	23

---

## Część I SIWZ – informacje wstępne

### 1. Numer referencyjny

Zainteresowane postępowaniem wykonawcy we wszystkich kontaktach z Zamawiającym powinni powoływać się na ten następujący znak: ZP.271.1.7.2017.

### 2. Znaczenie niektórych użytych w dokumentach terminów

- (1) **Ustawa PZP** – Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164; i późn. zm.).
- (2) Kodeks Cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016, poz. 380 z późn. zm.).
- (3) **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147)
- (4) **Kodeks pracy** – Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 roku Kodeks pracy (Dz. U z 2016 r. poz. 1666).
- (5) Ustawa o podatku VAT – Ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 r. Nr 710 i późn. zm.).
- (6) **Prawo pocztowe** – ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1529 i późn. zm.).
- (7) **Ustawa o świadczeniu usług drogą elektroniczną** - ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2013 r. poz. 1422 z późn. zm.).
- (8) **Ustawy o ochronie danych osobowych** – Ustawa z dnia z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2015 roku poz. 2135 z późn. zm.)
- (9) **Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** – rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 i późn. zm.)
- (10) **Rozporządzenie w sprawie dokumentów** – rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 lipca 2016 roku w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający do wykonawców w postępowaniach o udzielenie zamówienia (Dz. U. z 2016 r. poz. 1126).  
oraz
- (11) **Wykonawca** – wykonawca w rozumieniu ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- (12) **Zamawiający** – Gmina Strzelce Opolskie.
- (13) **Operat szacunkowy lub operat** – opinia rzeczoznawcy majątkowego określającą wartości rynkowe nieruchomości gruntowej przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w celu naliczania opłaty adiacenckiej.

## Część II SIWZ – Opis przedmiotu zamówienia

### 3. Nomenklatura wg Wspólnego słownika zamówień CPV

Główny przedmiot	
70.00.00.00-1	Usługi w zakresie nieruchomości

### 4. Opis i zakres zamówienia

- 4.1. Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie operatów szacunkowych, określających wpływ budowy sieci kanalizacji sanitarnej na wzrost wartości nieruchomości, celem naliczania opłat adiacenckich.
- 4.2. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie wyceny ok. 860 nieruchomości stanowiących działki gruntowe, położone w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów. Ilość wycenianych nieruchomości może ulec zmianie, podczas realizacji usługi w granicach  $\pm 15\%$ .
- 4.3. Szczegółowy zakres zamówienia obejmuje:
- (4.3.1) sporządzenie w celu naliczania opłat adiacenckich, operatów szacunkowych dla ok. 860 ( $\pm 15\%$ ) nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów, w których w szczególności określone będą wartość rynkowa gruntu przed wybudowaniem i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej (z pominięciem budynków i budowli położonych na przedmiotowych działkach ewidencyjnych, a wchodzących w skład nieruchomości);
- (4.3.2) wykonanie zestawienia sporządzonych wycen, według wzoru zamieszczonego w załączniku do SIWZ, w formie elektronicznej, w formacie Microsoft Excel (\*.xls; \*.xlsx);
- (4.3.3) przeprowadzenie dla każdej z wycenianych nieruchomości „terenowej wizji” (ogłędzin), z udziałem właściciela nieruchomości, o czym odpowiednio wcześniej należy poinformować właściciela nieruchomości;
- (4.3.4) sporządzenie protokołów z oględzin (terenowej wizji), zawierających dokumentację zdjęciową, parafowanych przez właściciela nieruchomości (w przypadku odmowy udziału właściciela nieruchomości we wspólnych oględzinach lub odmowy podpisania protokołu, fakt ten należy odnotować w protokole);
- (4.3.5) składanie wyczerpujących wyjaśnień dotyczących wątpliwości i niejasności zapisów w sporządzonych operatach, na etapie wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, aż do chwili, gdy decyzja staje się ostateczna lub ostateczna i prawomocna (w tym również na etapie prowadzonych postępowań przed organem odwoławczym);
- (4.3.6) występowanie przed tym organem rozpatrujący odwołania od decyzji o ustalenie opłat adiacenckich (SKO, WSA), o ile rozpatrywane kwestie będą dotyczyć wyceny wartości nieruchomości (operatu).
- 4.4. Zestawienie nieruchomości, dla których należy sporządzić wycenę, zostało załączone do niniejszej SIWZ, przy czym w zależności od miejscowości planuje się sporządzenie następującej ilości operatów: Osiek – ok. 80; Kadłub – ok. 206; Szymiszów Osiedle – ok. 301; Szymiszów Wieś – ok. 273.
- 4.5. Zamówienie realizowana będzie w trzech etapach:
- (4.5.1) etap I – sporządzenie operatów szacunkowych dla miejscowości: **Osiek i Szymiszów Osiedle**;
- (4.5.2) etap II – sporządzenie operatów szacunkowych dla miejscowości: **Kadłub i Szymiszów Wieś**,
- (4.5.3) etap III – udzielanie szczegółowych wyjaśnień dotyczących sporządzonych operatów, dokonywania aktualizacji w formie klauzuli oraz występowanie przed organem odwoławczym.
- 4.6. Gmina w IV kwartale 2016 i I kwartale 2017 – wydała 448 decyzji, przy czym na 28 decyzji zostało złożone odwołanie do SKO.
- 4.7. W okresie ostatnich dwóch lat organ rozpatrujący odwołania od decyzji o ustalenie opłat adiacenckich, ani razu nie wezwał rzeczoznawcę na posiedzenie odwoławcze.

## 5. Warunki i sposób wykonania.

- 5.1. Operaty szacunkowe muszą zostać sporządzone zgodnie z obowiązującym prawem (w tym zgodnie z wytycznymi *Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*<sup>(9)</sup>) oraz dobrą praktyką. Żaden ze sporządzonych operatów nie może zostać zakwestionowany przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący jako dowód.
- 5.2. Każdy ze sporządzonych operatów musi zawierać, co najmniej:
- określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
  - określenie celu wyceny;
  - podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
  - ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
  - opis stanu nieruchomości;
  - wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dokładnym wskazaniem przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów;
  - analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
  - wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, obszerny opis metody i techniki szacowania (tak aby osoby nie posiadające specjalistycznej wiedzy mogły dokonać oceny jego prawidłowości i przydatności dowodowej);
  - przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny nieruchomości wraz z uzasadnieniem;
  - uzasadnienie przyjętej do wyceny wielkości powierzchni w przypadkach, gdy rzeczoznawca uzna wycenę całości nieruchomości za bezpodstawną i wyceni jej fragment (np. jedną działkę ewidencyjną);
  - protokół z oględzin terenu wraz z dokumentacją zdjęciową;
  - wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków;
  - protokół z badania ksiąg wieczystych (w razie stwierdzenia rozbieżności dot. własności bądź udziałów w nieruchomości fakt ten należy zaznaczyć).
- 5.3. Przy wycenie wartości nieruchomości należy również uwzględnić „uciążliwości” związane z jej usytuowaniem i otoczeniem (w szczególności stopień utrudnienia z korzystania z nieruchomości wynikający z elementów podziemnych, sąsiedztwa fabryk, ferm, gospodarstw itp. oraz ryzyka podtopień) oraz możliwości zabudowy.
- 5.4. **Wykonawca zobowiązany będzie wykonać oddzielny operat szacunkowy dla każdej nieruchomości, zawierający wszystkie elementy i załączniki wymagane prawem oraz dobrą praktyką (nie dopuszcza się sporządzenie części wspólnej dla dwóch lub więcej wycenianych nieruchomości). W szczególności dany operat musi zawierać indywidualną wycenę i opis nieruchomości. W przypadku gdy w księdze wieczystej ujawnionych jest kilka działek, to należy sporządzić jeden operat dla tych działek (stanowiących jedną nieruchomość).**
- 5.5. W przypadkach, gdy wartość nieruchomości po zabudowie kanalizacji sanitarnej nie wzrośnie, wymagana jest tylko stosowna opinia, to jest operat będzie zawierał tylko opinię o braku wzrostu wartości nieruchomości, bez wyliczeń.
- 5.6. Do operatu należy dołączyć wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu. Zamawiający udostępni wybranemu wykonawcy, na jego wniosek: wykaz nieruchomości podlegających wycenie, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji sanitarnej oraz decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie strzeleckim udzielające pozwolenia na użytkowanie kanalizacji na poszczególnych odcinkach i zawiadomienia SWiK Sp. z o.o. o zakończeniu budowy obiektu pozwalające na ustalenie terminów stworzenia dla poszczególnych nieruchomości warunków do ich podłączenia do wybudowanej sieci kanalizacyjnej. Pozostałe dokumenty, niezbędne do wykonania zamówienia wykonawca zobowiązany będzie pozyskać we własnym zakresie, w szczególności wypis z rejestru gruntów (wydany na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji), mapy sytuacyjno-wysokościowe.

- 5.7. Wniosek o złożenie wyjaśnień, o których mowa pkt. (4.3.5), zostanie przekazany wykonawcy drogą elektroniczną. Wykonawca zobowiązany będzie złożyć wyjaśnienia w terminie 5 dni, licząc od dnia otrzymania wniosku, drogą elektroniczną oraz na wyraźne wskazanie we wniosku również pocztą, przesyłką poleconą na adres Zamawiającego (o zachowaniu terminu decyduje data nadania przesyłki poleconej u operatora pocztowego).
- 5.8. Zamawiający wezwie Wykonawcę, pocztą elektroniczną, do stawienia się Rzeczoznawcy przed organem odwoławczym w sytuacjach, o których mowa w pkt. (4.3.6) SIWZ.
- 5.9. Operaty należy sporządzić w formie papierowej (jeden egzemplarz) oraz elektronicznej (w formacie pdf oraz xls lub xlsx) i dostarczyć w określonym terminie do siedziby zamawiającego, przy czym wersję elektroniczną należy dostarczyć na urządzeniu przenośnym typu pendrive.

## 6. Opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych

Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty częściowej.

## 7. Opis sposobu przedstawienia oferty wariantowej oraz minimalne warunki jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe wraz z wybranymi kryteriami oceny, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie

Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty wariantowej.

## 8. Wymagania o których mowa w art. 29 ust. 3a ustawy PZP<sup>(1)</sup>

- 8.1. Zamawiający, stosownie do wymogów art. 29 ust. 3a ustawy PZP<sup>(1)</sup>, wymaga aby osoby biorące udział w przygotowaniu i sporządzaniu operatów były zatrudnione na podstawie umowy o pracę, o ile wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy Kodeks pracy<sup>(4)</sup>, z uwzględnieniem przyjętego sposobu realizacji.
- 8.2. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec wykonawcy odnośnie spełniania przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób, o których mowa w punkcie 8.1. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
- (8.2.1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełnienia wyżej wskazanych wymogów i dokonywania ich oceny,
- (8.2.2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełnienia wymogów, o których mowa,
- (8.2.3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
- 8.3. Na każde wezwanie Zamawiającego w trakcie realizacji zamówienia, wykonawca zobowiązany będzie przedłożyć, w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu, o którym mowa w pkt. 8.1, stosowny dokumentu, w szczególności:
- (8.3.1) **oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy** o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie zamawiającego (oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy);
- (8.3.2) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę **kopię umowy/umów o pracę** osób wykonujących czynności, określonych w wezwaniu zamawiającego wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony (kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych<sup>(8)</sup> tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników, przy czym imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji);



- (8.3.3) **zaświadczenie właściwego oddziału ZUS**, potwierdzające opłacanie przez wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
- (8.3.4) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę **kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń**, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych<sup>(8)</sup> (imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji).
- 8.4. W umowie o zamówienie publiczne zostaną określone kary umowne za nieprzestrzeganie wymogów określonych w niniejszym rozdziale.
- 8.5. Wymogi określone w niniejszym rozdziale dotyczą również wszystkich podwykonawców, zatrudnionych przy realizacji zamówienia. Wymaga się, aby w umowach podwykonawczych zostały zawarte stosowne klauzule, umożliwiające przedstawicielowi zamawiającego, kontrolowanie spełnienia wymogu, o którym mowa w niniejszym rozdziale.
- 8.6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## **9. Informacje dotyczące możliwości powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom**

- 9.1. Zgodnie z przepisach art. 36a ust. 1 ustawy PZP<sup>(1)</sup>, wykonawca zamówienia może, powierzyć wykonanie części usług, stanowiących przedmiot zamówienia, podwykonawcom i dalszym podwykonawcom na warunkach i zasadach określonych w SIWZ oraz przepisach ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 9.2. Zamawiający może odmówić udzielenia zgody na zlecenie części prac podwykonawcy, w szczególności jeżeli:
- (9.2.1) umowa lub projekt umowy z podwykonawcą będzie sprzeczna z treścią: umowy, SIWZ, lub złożonej oferty,
- (9.2.2) zakres zamówienia, którego wykonanie wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcy, wykracza poza zakres określony w złożonym wraz z ofertą *Wykazie części zamówienia, których realizację Wykonawca zamierza powierzyć innym podmiotom*,
- (9.2.3) termin płatności w umowie podwykonawczej będzie dłuższy niż 30 dni,.
- 9.3. Zlecenie wykonania części prac podwykonawcom nie zmienia zobowiązań wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie zleconej części usługi. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to było działanie, uchybienie lub zaniedbanie jego własnych pracowników.

## **10. Odpowiedzialność wykonawcy za wady lub braki w przedmiocie zamówienia**

- 10.1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem zamawiającego za wady w sporządzonych operatach zmniejszające ich wartość lub użyteczność, ujawnione podczas wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, w szczególności w przypadku zakwestionowania danego operatu przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód.
- 10.2. W przypadku stwierdzenia, wad dokumentacji, zamawiającemu przysługuje prawo żądania:
- (10.2.1) bezpłatnego usunięcia wad lub uzupełnienia przez Wykonawcę przedmiotu umowy bez względu na wysokość związanych z tym kosztów;  
oraz
- (10.2.2) pokrycia przez wykonawcę wszelkich strat, powstałych w skutek wykrytych wad.
- 10.3. O zauważonych, ujawnionych wadach operatu zamawiający zawiadomi wykonawcę w terminie do 30 dni od momentu ich wykrycia.

## **11. Dokumentacja, która zostanie przekazana wykonawcy na czas realizacji zamówienia**

Wybrany w postępowaniu wykonawca może po zawarciu umowy otrzymać na pisemny wniosek:

- wykaz działek ewidencyjnych, którym stworzono warunki do podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
- decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie strzeleckim udzielające pozwoleń na użytkowanie kanalizacji na poszczególnych odcinkach i zawiadomienia SWiK Sp. z o.o. o zakończeniu budowy obiektu pozwalające na ustalenie terminów stworzenia dla poszczególnych nieruchomości warunków do ich podłączenia do wybudowanej sieci kanalizacyjnej.

## Część III SIWZ – Instrukcja dla wykonawców

### 12. Nazwa i adres Zamawiającego

- 12.1. Nazwa Zamawiającego: Gmina Strzelce Opolskie.
- 12.2. Adres Zamawiającego: pl. Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie, woj. opolskie.
- 12.3. Godziny urzędowania: od poniedziałku do piątku: od 730 do 1530.
- 12.4. Telefon: 77/404-93-00 do 06, faks. 77/461-22-88.
- 12.5. Regon: 531413277; NIP: 7561858899.
- 12.6. Adres poczty elektronicznej: przetargi@strzelceopolskie.pl.
- 12.7. Strona internetowa: <http://www.strzelceopolskie.pl> lub <http://bip.strzelceopolskie.pl>.

### 13. Tryb udzielenia zamówienia, rodzaj zamówienia

- 13.1. Postępowanie zostanie przeprowadzone w trybie „przetargu nieograniczonego”, zgodnie z przepisami ustawy PZP<sup>(1)</sup> (dział II, rozdz. 3 oddz. 1 ustawy PZP).
- 13.2. Rodzaj zamówienia: **usługa**.

### 14. Termin wykonania zamówienia

- 14.1. Wykonawca zobowiązany jest:
  - (14.1.1) sporządzić operaty szacunkowe dla miejscowości Osiek i Szymiszów Osiedle w czasie nie dłuższym niż **2 miesiące**, licząc od dnia zawarcia umowy,
  - (14.1.2) sporządzić operaty szacunkowe dla pozostałych miejscowości (Kadłub i Szymiszów Wieś) w czasie nie dłuższym niż **3 miesiące**, licząc od dnia zawarcia umowy,
  - (14.1.3) udzielać szczegółowych wyjaśnień dotyczących sporządzonych operatów oraz występować przez organem odwoławczym **do czasu kiedy wszystkie decyzje stają się ostateczne, jednak nie dłużej niż do końca listopada 2020 roku.**

### 15. Warunki udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 5 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.

- 15.1. O udzielenie zamówienia może ubiegać się wykonawca który:
  - (15.1.1) spełniają warunki udziału w postępowaniu;
  - (15.1.2) nie podlegają wykluczeniu.
- 15.2. Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:
  - (15.2.1) sytuacji ekonomicznej lub finansowej;
  - (15.2.2) zdolności technicznej lub zawodowej.
- 15.3. Sposób oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu.
  - (15.3.1) Sytuacja ekonomiczna lub finansowa.  
Wykonawca spełni przedmiotowy warunek, o ile złoży oświadczenie, że znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
  - (15.3.2) Zdolność techniczna lub zawodowa.  
Wykonawca spełni przedmiotowy warunek, o ile złoży oświadczenie, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zapewniające prawidłową realizację zamówienia oraz wykaże, że:
    - 1) w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, zrealizował zamówienia polegające na sporządzeniu wycen nieruchomości (operatów szacunkowych), na łączną kwotę nie mniejszą niż 140 000,00 złotych brutto,
    - 2) dysponuje osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147).
- 15.4. Wykluczenie z postępowania. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę, w stosunku do którego zachodzi którakolwiek z okoliczności, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 12 – 23 ustawy PZP<sup>(1)</sup>

- 15.5. Wykluczenie wykonawcy następuje zgodnie z art. 24 ust. 7 ustawy PZP<sup>(1)</sup>, z uwzględnieniem innych przepisów ustawy PZP<sup>(1)</sup>, w szczególności art. 24 ust. 8, 9 i 10 tej ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 15.6. Zamawiający, zgodnie z art. 24 aa ustawy PZP<sup>(1)</sup>, przewiduje możliwość w pierwszej kolejności dokonania oceny ofert, a następnie zbadania czy wykonawca, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.

**16. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia.**

- 16.1. Wykonawca zobowiązany jest wraz z ofertą przedłożyć aktualne na dzień składania ofert pisemne oświadczenie, stanowiące wstępne potwierdzenie, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu i spełnia warunki udziału w postępowaniu, to jest oświadczenie, że wykonawca:
- (16.1.1) spełnia warunki określone w pkt. 15.2 SIWZ (szczegółowo w pkt. 15.3);
- (16.1.2) nie podlega wykluczeniu na podstawie okoliczności określonych w pkt. 15.4 SIWZ.
- 16.2. Wykonawca zobowiązany jest, w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej informacji, o której mowa w art. 86 ust. 5 ustawy PZP<sup>(1)</sup>, przekazać Zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy PZP<sup>(1)</sup>. Wraz ze złożeniem oświadczenia, Wykonawca może przedstawić dowody, że powiązania z innym Wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- 16.3. Wykonawca, którego oferta została oceniona najwyżej, zobowiązany będzie przed udzieleniem zamówienia, na wezwanie Zamawiającego, do złożenia w wyznaczonym czasie, nie krótszym niż 5 dni, aktualne na dzień złożenia, oświadczenia lub dokumenty, wymienione w pkt. 16.4 SIWZ.
- 16.4. Wymagane dokumenty potwierdzające spełnienie warunków udziału:
- (16.4.1) 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 działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez 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 albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu
- (16.4.2) wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.
- 16.5. Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, może przedłożyć dokumenty zamiennie, zgodnie z zapisami § 7 Rozporządzenia w sprawie dokumentów<sup>(10)</sup>.
- 16.6. Wymagane dokumenty muszą być złożone w formie oryginałów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez wykonawcę (osobę lub osoby – jeżeli wymagane jest współdziałanie, upoważnione do reprezentowania wykonawcę). Uznaje się, że złożony na kopii podpis osoby mającej prawo reprezentować wykonawcę jest poświadczeniem zgodności z oryginałem.
- 16.7. Przedłożone dokumenty muszą zawierać wymagane informacje tak, aby można było jednoznacznie ocenić, czy wykonawca spełnia warunki uczestnictwa w postępowaniu.

- 16.8. Zamawiający, zamieścić w V części dokumentacji przetargowej wzory formularzy do ewentualnego wykorzystania. Wykonawca może, na własną odpowiedzialność wykorzystać przygotowane przez Zamawiającego formularze, bądź przedłożyć inne druki, zawierające wszystkie wymagane informacje, tak aby możliwa była ocena spełnienia warunków uczestnictwa.

#### **17. Informacje dla wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie publiczne.**

- 17.1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z przepisem i na zasadach określonych w art. 23 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 17.2. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie, w szczególności ustanawiają pełnomocnika do ich reprezentowania w postępowaniu albo reprezentowania w zawarciu umowy. Przedmiotowe pełnomocnictwo musi zostać przedłożone wraz z ofertą.
- 17.3. Zamawiający, w przypadku złożenia przez wykonawców oferty wspólnej, warunki udziału, określone w punkcie 15.3 SIWZ, będą analizowane łącznie tzn. Zamawiający przeprowadzając ocenę spełnienia tych warunków będzie brał pod uwagę sumę przedstawionych w ofercie danych dotyczących poszczególnych partnerów.
- 17.4. Żaden z występujących wspólnie wykonawców nie może podlegać wykluczeniu na podstawie jakiegokolwiek okoliczności określonej w pkt. 15.4. Zatem oświadczenie, o którym mowa w pkt. 16.1, ppkt (16.1.2) musi zostać złożone przez każdego partnera.
- 17.5. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, kopie dokumentów dotyczących odpowiednio wykonawcy lub tych podmiotów muszą zostać poświadczane za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub te podmioty.
- 17.6. Oferta złożona przez spółkę cywilną będzie traktowana jak oferta złożona przez wspólników tworzących tę spółkę.

#### **18. Informacje dla wykonawców, którzy zamierzają przy realizacji zamówienia polegać na potencjale innych podmiotów.**

- 18.1. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do przedmiotowego zamówienia polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, na zasadach określonych w przepisach art. 22 a ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 18.2. W przypadku, powoływania się wykonawcy na potencjał innego podmiotu, należy wraz z ofertą przedłożyć zobowiązanie tego podmiotu, o którym mowa w art. 22a ust. 2 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 18.3. W przypadku, powoływania się na potencjał innego podmiotu wykonawca zobowiązany jest zamieścić w oświadczeniu o braku podstaw do wykluczenia i spełnieniu warunków udziału również informację o tych podmiotach oraz przedłożyć zobowiązanie tego podmiotu, o którym mowa w art. 22a ust. 2 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.

#### **19. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także dane osoby upoważnionej do porozumiewania się z wykonawcami.**

- 19.1. W postępowaniu komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu Prawa pocztowego<sup>(6)</sup>, osobiście, za pośrednictwem postańca, faksu lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy o świadczeniu usług drogą elektroniczną<sup>(7)</sup>, z uwzględnieniem poniżej określonych wymogów dotyczących formy.
- 19.2. Jeżeli Zamawiający lub wykonawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje za pośrednictwem faksu lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy o świadczeniu usług drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
- 19.3. Ofertę składa się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

- 19.4. Oświadczenia oraz inne dokumenty, o których mowa w Rozporządzeniu w sprawie dokumentów<sup>(10)</sup>, składane przez Wykonawcę i inne podmioty, na zdolnościach których polega wykonawca (na zasadach określonych w art. 22a ustawy PZP<sup>(1)</sup>) oraz przez podwykonawców, należy złożyć w oryginale.
- 19.5. Zobowiązanie oraz inne dokumenty dowodzące, że wykonawca będzie rzeczywiście dysponował zasobami udostępnionymi przez podmiot trzeci, należy złożyć w oryginale.
- 19.6. Adres, numer faksu, adres poczty internetowej Zamawiającego oraz godziny urzędowania został podane w pierwszym punkcie II części SIWZ (*Instrukcja dla wykonawców*).
- 19.7. Osoba upoważniona do porozumiewania się z wykonawcami:

Imię i nazwisko	<b>Hubert Waloszek</b>
Stanowisko służbowe:	kierownik referatu Zamówień Publicznych
Numer telefonu	<b>77/404-93-38</b>
Adres internetowy (e-mail)	<b><a href="mailto:h.waloszek@strzelceopolskie.pl">h.waloszek@strzelceopolskie.pl</a></b>
Numer pokoju	<b>p. 30</b> (w siedzibie Zamawiającego)
Godziny, w których udzielane są informacje dotyczące przetargu	codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8 <sup>00</sup> do 15 <sup>00</sup>

## 20. Wymagania dotyczące wadium.

W niniejszym postępowaniu wadium nie jest wymagane.

## 21. Termin związania ofertą.

Wykonawca będzie związany ofertą przez **30 dni**, licząc od dnia upływu terminu składania ofert.

## 22. Opis sposób przygotowania oferty.

- 22.1. Oferta musi zawierać poniżej wymienione elementy:
- (22.1.1) nazwę i adres składającego ofertę partnera wiodącego, reprezentującego występujących wspólnie wykonawców.
- (22.1.2) Ofertę cenową tj.
- **zryczałtowaną cenę jednostkową brutto za wykonanie jednego operatu szacunkowego** (zakres: ppkt. (4.3.1), (4.3.2), (4.3.3) i (4.3.4) SIWZ),
  - **ryczałtowe wynagrodzenie za składanie wyjaśnień na etapie wydawania decyzji i występowanie przed organem odwoławczym** (zakres: ppkt. (4.3.5) i (4.3.6) SIWZ – dotyczy wszystkich wyjaśnień udzielonych w ramach zamówienia).
- (22.1.3) **Termin płatności wynagrodzenia** (brak wskazania terminu płatności oznacza, że wykonawca oferuje podstawowy termin płatności tj. 14 dni od dnia dostarczenia faktury Zamawiającemu).
- (22.1.4) **Imię i nazwisko osoby, która będzie wykonywać operaty** (posiadająca wymagane prawem uprawnienia).
- (22.1.5) oświadczenie, że wykonawca wykona zamówienie w terminie określonym w SIWZ.
- (22.1.6) wykaz części zamówienia, których wykonanie wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcom (nieprzedłożenie w ofercie przedmiotowego wykazu będzie oznaczało, że wykonawca nie planuje podwykonawstwa),
- (22.1.7) **upoważnienie osoby lub osób, które podpisały ofertę do reprezentowania danego podmiotu**, o ile nie wynika to z dokumentów, przedłożonych przez wykonawcę na poprzednich etapach procedury.
- (22.1.8) **oświadczenie, w związku z zapisem art. 91 ust. 3a ustawy PZP<sup>(1)</sup>**, o powstaniu u Zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług, do którego prowadzi wybór oferty oraz wyszczególnienie nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będzie prowadzić do jego powstania i wartość bez kwoty podatku. Nieprzedłożenie w ofercie przedmiotowego oświadczenia będzie oznaczało, że u Zamawiającego nie powstaje obowiązek podatkowy zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.
- 22.2. Oferta, wszystkie oświadczenia muszą być podpisane przez uprawnionego przedstawiciela lub przedstawicieli wykonawcy.



- 22.3. Ubiegający się o zamówienie wykonawca winien w ofercie zamieścić wszystkie informacje żądane przez Zamawiającego, tak aby możliwa była ocena oferty na podstawie przyjętych kryteriów.
- 22.4. Oferta musi mieć formę pisemną, zapewniającą pełną czytelność jej treści i musi być sporządzona w języku polskim. Wszystkie złożone w ofercie dokumenty sporządzone w języku innym niż polski muszą zostać przetłumaczone na język polski.
- 22.5. Zmiana lub korekta określonego w ofercie ryczałtowego wynagrodzenia brutto (formularzu ofertowym) musi zostać parafowana przez osobę/osoby, które podpisały ofertę.
- 22.6. Oferta i wszystkie wymagane dokumenty muszą zostać złożone w zamkniętej, nieuszkodzonej kopercie, zaadresowanej na Zamawiającego (adres podany w pkt. 12) oraz oznaczonej „Oferta na zadanie pn. *Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów (ZP.271.1.7.2017) – nie otwierać przed rozpoczęciem przetargu*”. Zamawiający proponuje wykonawcom, złożenie oferty wraz z wszystkimi wymaganymi oświadczeniami i dokumentami w dwóch kopertach: wewnętrznej i zewnętrznej, opisanych zgodnie z zapisami jak powyżej.
- 22.7. Zamawiający, zamieścić w V części dokumentacji przetargowej wzór oferty. Wykonawca może na własną odpowiedzialność wykorzystać przygotowane przez Zamawiającego formularze, bądź złożyć ofertę na innych drukach, zawierających wszystkie wymagane informacje. Formularze można pobrać ze strony internetowej Zamawiającego (<http://bip.strzelceopolskie.pl>).

### 23. Miejsce i termin składania ofert.

- 23.1. Ofertę na wykonanie przedmiotowego zamówienia wraz z wszystkimi wymaganymi dokumentami i oświadczeniami należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich, pl. Myśliwca 1, w pokoju nr 1 (kancelaria)
- 23.2. Termin składania ofert upływa **w dniu 8 sierpnia 2017 r. o godzinie 8<sup>30</sup>**.
- 23.3. Wszystkie oferty złożone po terminie zostaną zwrócone oferentom.
- 23.4. Wykonawca może, tylko przed upływem terminu składania ofert, wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, pisemnego powiadomienia Zamawiającego o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty.
- 23.5. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu winno być przygotowane, opieczątowane i oznaczone tak jak oferta z dodatkowym dopiskiem „*Zmiana*” lub „*Wycofanie*”.

### 24. Miejsce i termin otwarcia ofert.

- 24.1. Otwarcie ofert nastąpi **8 sierpnia 2017 r. o godzinie 9<sup>00</sup>** w siedzibie Zamawiającego.
- 24.2. Oferenci mogą być obecni na pierwszej jawnej części przetargu „sesja otwarcia ofert”.
- 24.3. Koperty oznaczone określeniem „Wycofana” zostaną otwarte i odczytane w pierwszej kolejności. Koperta wewnętrzna nie będzie otwarta.

### 25. Opis sposobu obliczenia ceny.

- 25.1. Wykonawca powinien określić:
- (25.1.1) cenę jednostkową brutto za wykonanie jednego operatu szacunkowego (zakres: ppkt. (4.3.1), (4.3.2), (4.3.3) i (4.3.4) SIWZ), z uwzględnieniem wszystkich kosztów wynikających z zapisów niniejszej SIWZ jak również tam nie ujętych, a niezbędnych do wykonania zamówienia,
- (25.1.2) ryczałtowe wynagrodzenie brutto za składanie wyjaśnień na etapie wydawania decyzji oraz występowanie przed organami odwoławczymi (zakres: pkt. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** i (4.3.6) SIWZ) z uwzględnieniem wszystkich kosztów wynikających z zapisów niniejszej SIWZ jak również tam nie ujętych, a niezbędnych do wykonania zamówienia (ryczałtowe wynagrodzenie dotyczy wszystkich wyjaśnień udzielonych w ramach zamówienia).
- 25.2. Cena jednostkowa brutto, o której mowa w pkt. (25.1.1), jest niezmienna w czasie realizacji zamówienia, poza przypadkiem urzędowej zmiany podatku VAT.

- 25.3. Wynagrodzenie ryczałtowe brutto, o którym mowa w pkt. (25.1.2), podlega waloryzacji, począwszy od stycznia 2018 roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa GUS i będzie wyliczone wg następującej formuły:

$$\text{Wynagrodzenie po waloryzacji} = \text{Poprzednie wynagrodzenie} * \frac{\text{wskaźnik GUS}}{100}$$

- 25.4. Cena brutto, o których mowa w pkt. (25.1.1) i (25.1.2) uwzględnia w szczególności podatek VAT. Stawkę podatku VAT należy określić na podstawie przepisów ustawy o podatku VAT<sup>(5)</sup>.
- 25.5. Zamawiający dokona obliczenia ceny ofert na podstawie zaoferowanej ceny jednostkowej i szacowanej ilości operatów (860), zgodnie ze wzorem określonym poniżej.

Wzór: 25/1 gdzie:

**ki**- oferowana cena jednostkowa (brutto) wykonania jednego operatu szacunkowego

$$C_i = 860 \bullet k_i + R_w$$

**Rw**- ryczałtowe wynagrodzenia (brutto) za udzielanie wyjaśnień na etapie wydawania decyzji oraz występowanie przed organami odwoławczymi

Uwaga! Przyjęta do obliczenia ceny oferty ilość jest wielkością przybliżoną i może ulec zmianie, podczas realizacji usługi w granicach  $\pm 15$ .

## 26. Zasady i warunki płatności

- 26.1. Wynagrodzenie za realizację przedmiotowego zamówienia będzie wypłacane w trzech częściach, po wykonaniu każdego z etapów określonych w pkt. 4.5 to jest:
- (26.1.1) po przekazaniu wszystkich kompletnych operatów szacunkowych dla miejscowości Osiek i Szymiszów Osiedle, odebraniu ich oraz podpisaniu protokołu odbioru
- (26.1.2) po przekazaniu wszystkich kompletnych operatów szacunkowych dla miejscowości Kadłub i Szymiszów Wieś, odebraniu ich oraz podpisaniu protokołu odbioru
- (26.1.3) po uzyskaniu ostateczności lub ostateczności i prawomocności wszystkich decyzji, wydanych z wykorzystaniem sporządzonych w ramach zamówienia operatów, jednak nie później niż koniec listopada 2020 roku, oraz podpisania protokołu odbioru.
- 26.2. Po dokonaniu odbioru każdego z etapów zostanie sporządzony odpowiednio protokół, stanowiący podstawę wystawienia faktury.
- 26.3. Termin płatności: zgodnie ze złożoną ofertą, przy czym Zamawiający dopuszcza dwie możliwości 14 dni lub 30 dni.

## 27. Informacje dotyczące walut obcych, w jakich mogą być prowadzone rozliczenie między zamawiającym a wykonawcą, jeżeli zamawiający przewiduje rozliczenie w walutach obcych.

Rozliczenie pomiędzy Zamawiającym a przyszłym wykonawcą zamówienia odbywać się będzie w złotych polskich (PLN). Zamawiający nie dopuszcza możliwości rozliczeń w innych walutach.

## 28. Opis kryteriów wraz z podaniem ich znaczenia oraz opis sposobu oceny ofert.

- 28.1. Ocena ofert pod względem zaistnienia przesłanek do ich odrzucenia (badanie ofert).
- (28.1.1) Zamawiający przeprowadzi badanie ofert i odrzuci ofertę w przypadkach określonych w art. 89 ust. 1 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- (28.1.2) Zamawiający zgodnie z przepisem art. 87 ust. 1 ustawy PZP<sup>(1)</sup>, może o ile zaistnieje taka potrzeba, w toku badania ofert żądać od wykonawcy złożenia wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty. Przedmiotowe wyjaśnienia wykonawca zobowiązany będzie złożyć pisemnie lub przesać faksem bądź drogą internetową, na adres wskazany w pkt. 12 niniejszej instrukcji oraz oznaczyć „Wyjaśnienia dotyczące złożonej oferty na zadanie pn. Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów (ZP.271.1.7.2017) – pilne”.



- (28.1.3) W przypadku podejrzeń zaofierowania w ofercie rażąco niskiej ceny Zamawiający przeprowadzi procedurę sprawdzającą, zgodnie z przepisami art. 90 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- (28.1.4) Zamawiający, zgodnie z przepisem art. 87 ust. 2 ustawy PZP<sup>(1)</sup>, poprawi w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie, oczywiste omyłki rachunkowe oraz inne omyłki polegające na niezgodności oferty z SIWZ, niezwłocznie zawiadamiając o tym wykonawcę, którego oferta została poprawiona.
- 28.2. Ocena ofert – wybór najkorzystniejszej oferty.
- (28.2.1) Zamawiający oceni oferty nie podlegające odrzuceniu oraz złożone przez wykonawców nie wykluczonych z postępowania, w oparciu o następujące kryteria:

Lp.	Kryterium	Znaczenie [%]
1	Cena	99 %
2	Termin płatności	1 %

- (28.2.2) Sposób dokonywania oceny ofert i przydzielania punktów za cenę oferty -  $P_i$  [wzór: 28/1]

$$P_i = 100 \cdot \frac{C_m}{C_i}$$

gdzie:  
 $C_i$  – cena (brutto) obliczona zgodnie ze wzorem 25.1,  
 $C_m$  – najniższa z cen (brutto).

Maksymalna ilość możliwych do uzyskania punktów w tym kryterium to 100, a uwzględniając wagę tego kryterium 99 pkt.

- (28.2.3) Sposób dokonywania oceny ofert i przydzielania punktów kryterium „Termin płatności”  $G_i$   
 Zamawiający przydzieli punkty w kryterium „termin płatności” zgodnie z tabelą poniżej:

Termin płatności	Ilość przydzielonych punktów
Podstawowy termin płatności (14 dni)	0 pkt.
Wydłużony termin płatności (30 dni)	100 pkt.

Maksymalna ilość możliwych do uzyskania punktów w tym kryterium to 100, a uwzględniając wagę tego kryterium 1 pkt.

- (28.2.4) Sposób dokonywania oceny ofert i przydzielania punktów [wzór: 28/2].

$$O_n = 0,99 \cdot P_i + 0,01 \cdot G_i$$

gdzie:

$O_n$  – łączna ilość otrzymanych punktów,

$P_i$  – ilość otrzymanych punktów w kryterium „Koszt”,

$G_i$  – ilość otrzymanych punktów w kryterium „Termin płatności”.

- 28.3. Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyskała największą ilość punktów (z uwzględnieniem zapisów art. 91 ust. 3a ustawy PZP<sup>(1)</sup>).

## 29. Standardy jakościowe, o których mowa w art. 91 ust. 2a ustawy.

- 29.1. Operat szacunkowy winien być wykonany zgodnie z powszechnie obowiązującymi standardami zawartymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207 poz. 2109, z późn. zm.), które określa m.in.: rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia, sposoby określania wartości nakładów i szkód na nieruchomości, sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami<sup>(3)</sup>, określającej zasady wyceny nieruchomości i standardy zawodowe rzeczoznawcy majątkowego (reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego).

- 29.2. Operat szacunkowy, w formie papierowej, należy wykonać w jednym egzemplarzu. W operacie szacunkowym należy umieścić dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości – min. 2 sztuki fotografii o wymiarach min. 9x13 cm. Jednocześnie skompletowane operaty należy dostarczyć w formie elektronicznej w formacie pdf., doc. lub docx. na dowolnym nośniku pamięci wraz z uzupełnioną bazą danych w formacie xls. lub xlsx. otrzymaną w załączniku.
- 29.3. Cenę oferty należy obliczyć uwzględniając wyżej powołane przepisy. Ponadto w cenie oferty należy uwzględnić wszystkie koszty usługi niezbędne do wykonania pełnego zakresu usługi zamówienia, w tym w szczególności: koszty pracy, koszty ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, koszty dojazdów, koszty materiałowe, opłaty niezbędne do realizacji zamówienia.
- 29.4. Operat szacunkowy stanowi zestandaryzowany dokument, którego kompletność oraz prawidłowość wykonania pod względem formalnym zostanie sprawdzona przez Zamawiającego przy odbiorze. Ponadto dokument ten nie generuje żadnych dodatkowych kosztów zarówno po stronie Zamawiającego, jak i Wykonawcy, niż te które określono w opisie przedmiotu zamówienia.

### 30. Informacje o formalnościach jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy

- 30.1. Umowa z wybranym wykonawcą zostanie podpisana w siedzibie Zamawiającego, przy czym Zamawiający wyznaczy termin podpisania umowy i powiadomi o tym wybranego wykonawcę. W szczególnych sytuacjach, na wniosek wykonawcy, którego oferta została wybrana, istnieje możliwość zawarcia umowy w sposób korespondencyjny, przy czym w takiej sytuacji jednostronnie podpisana umowa, musi dotrzeć do Zamawiającego najpóźniej na jeden dzień przed wyznaczonym terminem jej zawarcia.
- 30.2. Wybrany w postępowaniu wykonawca zobowiązany będzie, o ile stosowne dokumenty lub informacje nie zostały złożone wraz z ofertą, najpóźniej trzeciego dnia po otrzymaniu informacji o wyborze oferty, przedłożyć Zamawiającemu:
- (30.2.1) informację, kto będzie reprezentował wykonawcę przy zawarciu umowy (imię, nazwisko i funkcję),
- (30.2.2) informację z nazwą banku i numerem rachunku, na który zostanie przekazane wynagrodzenia za wykonanie zamówienia,
- 30.3. Dokumenty, o których mowa w pkt. 30.2 można przedłożyć osobiście w Urzędzie Miejskim w referacie Zamówień Publicznych (pok. Nr 30) lub przesać pocztą na adres Zamawiającego z dopiskiem: **Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów (ZP.271.1.7.2017).**
- 30.4. Wybrany w postępowaniu wykonawca zobowiązany będzie przed zawarciem umowy wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
- 30.5. Jeżeli wykonawca zamierza złożyć zabezpieczenie w formie innej niż pieniężna to zobowiązany jest przesać Zamawiającemu, za pomocą faksu najpóźniej w trzecim dniu licząc od dnia otrzymania informacji o wyborze oferty, projekt dokumentu, celem uzgodnienia. Zamawiający, o ile będzie to konieczne, w ciągu dwóch dni przekaże faksem wszelkie uwagi do treści przesłanego dokumentu.
- 30.6. Wybrany wykonawca musi uwzględnić, że nie przedłożenie w terminie projektu gwarancji i nie przyjęcie przez Zamawiającego gwarancji w dniu podpisania umowy może rodzić konsekwencje określone w pkt. 30.7 niniejszej instrukcji.
- 30.7. Jeżeli wybrany wykonawca nie przystąpi w wyznaczonym terminie do zawarcia umowy lub nie wnieśli wymaganego zabezpieczenia (pkt 30.4) Zamawiający, zgodnie z przepisem art. 94 ust. 3 ustawy PZP<sup>(1)</sup> może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownej oceny.

### 31. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

- 31.1. Zamawiający wymagać będzie od wybranego w przetargu wykonawcy wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (zwane dalej zabezpieczeniem) w wysokości **10 %** kwoty obliczonej wzorem 25.1 (maksymalna wartość nominalna zobowiązania, wynikająca ze złożonej oferty cenowej), określona z dokładnością do 10 złotych w dół.
- 31.2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

- 31.3. Zabezpieczenie może być wniesione według wyboru wykonawcy w jednej lub w kilku formach, określonej w art. 148 ust. 1 ustawy PZP<sup>(1)</sup>, tj.
- pieniądzu,
  - poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym;
  - gwarancjach bankowych;
  - gwarancjach ubezpieczeniowych;
  - poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
- 31.4. Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu należy przelać na konto Zamawiającego: nr 71 8907 1089 2002 0090 6878 0002 w Banku Spółdzielczym w Leśnicy O/Strzelce Op.
- 31.5. Wybrany w przetargu wykonawca, zobowiązany jest wnieść lub wpłacić zabezpieczenie przed podpisaniem umowy (zabezpieczenie wpłacone w gotówce musi znajdować się na koncie Zamawiającego przed podpisaniem umowy).
- 31.6. Zabezpieczenie wniesione w formie innej niż pieniężna musi być sporządzone zgodnie z obowiązującym prawem oraz spełniać poniższe warunki:
- gwarancja lub poręczenie musi zawierać następującą klauzulę (lub podobną) – „Gwarant (Poręczyciel) nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wypłaci beneficjentowi (zamawiającemu) gwarantowaną kwotę na pierwsze pisemne żądanie wzywające do wypłaty, zawierające oświadczenie, że żądana kwota jest należna Zamawiającemu”,
  - gwarancja lub poręczenie może zawierać tylko i wyłącznie warunki formalne (techniczne) dotyczące sposobu realizacji zobowiązania,
  - termin ważności gwarancji lub poręczenie musi uwzględniać termin zakończenia zadania i terminy związane z czynnościami odbioru przedmiotu zamówienia określone w projekcie.
- 31.7. Zamawiający dokona zwrotu zabezpieczenia na zasadach określonych w art. 151 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.

## **32. Istotne postanowienia, które zostaną zawarte w treści umowy.**

- 32.1. Przedstawione poniżej postanowienia, związane ze złożoną ofertą, zostaną wprowadzone do treści umowy, która zostanie zawarta pomiędzy Zamawiającym a wybranym w niniejszym postępowaniu wykonawcą.
- 32.2. Przedmiotem umowy jest wykonanie zadania pn. „Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów”.
- 32.3. Wykonawca zrealizuje przedmiot umowy oraz dokona zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego w terminie określonym w niniejszej SIWZ.
- 32.4. Wynagrodzenie za wykonanie zamówienia, jest wynagrodzeniem ryczałtowym w rozumieniu przepisów art. 632 Kodeksu Cywilnego<sup>(2)</sup> i zawiera wszystkie koszty związane z realizacją zadania, wynikające wprost z dokumentacji przetargowej (w tym dokumentacji technicznej), jak również tam nie ujęte, a niezbędne do wykonania zadania. Wykonawca nie może żądać podwyższenia tego wynagrodzenia, chociażby pojawiły się okoliczności powodujące potrzebę zwiększenia rozmiaru i kosztów prac i robót niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy
- 32.5. Ryzyko zmiany wszelkich obciążeń publiczno-prawnych ponosi Wykonawca, poza urzędową zmianą stawki podatku VAT, której ryzyko ponosi Zamawiający.
- 32.6. W przypadku powstania zobowiązań, wykonawcy wobec zamawiającego, wynikających z nieterminowego realizowania zamówienia, zamawiający potrąci z wynagrodzenia kwotę należnej mu kary, przed dokonaniem przelewu wynagrodzenia.
- 32.7. Wysokości kar za niedotrzymanie terminów oraz za odstąpienie od umowy zostały określone w projekcie umowy.
- 32.8. Stronom umowy przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od umowy, w przypadku nie realizowania przez którąkolwiek ze Stron, postanowień zawartej umowy.
- 32.9. Wszelkie spory wynikające z realizacji umowy rozstrzygać będzie właściwy dla Zamawiającego Sąd Powszechny.

### **33. Zakres dopuszczalnych istotnych zmian postanowień zawartej umowy.**

- 33.1. Dopuszcza się możliwość zmiany wymienionych w umowie przedstawicieli stron, w szczególności osoby posiadającej uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, przy czym osoba zastępująca musi spełniać warunki określone w SIWZ
- 33.2. Dopuszcza się możliwość zmiany określonej w umowie ceny jednostkowej za wykonanie jednej wyceny, w przypadku urzędowej zmiany stawki podatku VAT.
- 33.3. Dopuszcza się możliwość przesunięcia terminu zakończenia zadania, w przypadkach powstania przerwy lub opóźnienia w realizacji zadania: (1) w wyniku wystąpienia okoliczności lub zdarzeń, nie zawinionych przez wykonawcę, których nie można było przewidzieć przed podpisaniem umowy (2) z powodu wstrzymania realizacji przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego, nie wynikającego z winy wykonawcy. Stosowny wniosek o zmianę terminu zakończenia realizacji zadania, sporządzony przez wykonawcę, musi zostać złożony Zamawiającemu, niezwłocznie po ujawnieniu się okoliczności powodujących konieczność dokonania zmiany terminu, jednak nie później niż 14 dni przed upływem terminu zakończenia. Wniosek ten musi zawierać szczegółowy opis okoliczności oraz precyzyjne wyliczenie czasu, o jaki należałoby przesunąć termin zakończenia zadania, wynikające z tych okoliczności z załączonym protokołem konieczności sporządzonym przez strony

### **34. Środki odwoławcze przysługujące oferentom**

- 34.1. Wykonawcom, oraz innym osobom, których interes prawny w uzyskaniu niniejszego zamówienia doznał lub może doznać uszczerbku w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy PZP<sup>(1)</sup>, przysługują środki ochrony prawnej określone w dziale VI – Środki ochrony prawnej tej ustawy.
- 34.2. Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby w formie pisemnej albo elektronicznej opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym, wyłączenie wobec czynności, o których mowa w art. 180 ust. 2 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 34.3. Dodatkowo odwołujący przesyła kopię odwołania Zamawiającemu przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu.
- 34.4. Wykonawca może w terminie przewidzianym do wniesienia odwołania poinformować Zamawiającego o niezgodnej z przepisami ustawy czynności podjętej przez niego lub zaniechaniu czynności, do której jest on zobowiązany na podstawie ustawy, na które nie przysługuje odwołanie.
- 34.5. Odwołanie wnosi się w terminie wynikającym z zapisów art. 182 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.
- 34.6. Na orzeczenie Izby stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.
- 34.7. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezesa Izby w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia Izby, przesyłając jednocześnie jej odpis przeciwnikowi skargi. Złożenie skargi w placówce pocztowej operatora publicznego jest równoważne z jej wniesieniem.

### **35. Informacja o przewidywanych zamówieniach uzupełniających.**

- 35.1. Zamawiający nie przewiduje możliwość udzielenia zamówień uzupełniających, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy PZP<sup>(1)</sup>.

### **36. Wysokość zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.**

Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

### **37. Maksymalna liczba wykonawców, z którymi zamawiający zawrze umowę ramową.**

Zamawiający nie przewiduje zawarcia umowy ramowej.

### **38. Informacje dotyczące przewidywanej aukcji elektronicznej.**

Zamawiający nie przewiduje przeprowadzenia aukcji elektronicznej.

### 39. Inne istotne postanowienia

- 39.1. Zaleca się, aby przedstawiciel wykonawcy dokonał ogólnych oględzin miejsca wyceny.
- 39.2. Wykonawca, zgodnie z przepisem art. 38 ust. 1 ustawy PZP<sup>(1)</sup> może zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SIWZ, na zasadach opisanych w ustawie PZP<sup>(1)</sup>. Przedmiotowy wniosek należy złożyć osobiście w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich w referacie Zamówień publicznych (pokój nr 30) lub przesać pocztą, faksem bądź drogą elektroniczną na adres Zamawiającego, (pkt. 2), z dopiskiem „Wniosek o wyjaśnienie treści SIWZ na zadanie pn. *„Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów” (ZP.271.1.7.2017) – PILNE*”



## Część IV SIWZ – Projekt Umowy

### Projekt Umowy nr 7/1/ZP/2017

zawarta w dniu ..... w Strzelcach Opolskich pomiędzy **Gminą Strzelce Opolskie** (NIP: 756 185 8899; Regon: 531413277), zwaną w dalszej treści Umowy „Zamawiającym”, reprezentowaną przez: **Burmistrza Strzelce Opolskich Tadeusza Goca**, a

..... z siedzibą w ....., wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonych przez Sąd Rejonowy w ..... pod numerem KRS ....., (NIP: .....; Regon: ....., Kapitał zakładowy: .....zł), zwaną w dalszej treści Umowy „Wykonawcą”, reprezentowaną przez:

- 1) ..... – Członek Zarządu,
- 2) ..... – Członek Zarządu,

(zwana dalej „Umową”).

Wykonawca i Zamawiający w dalszej treści Umowy zwani są również łącznie „Stronami” lub „Stronami Umowy”, bądź każdy z osobna „Stroną” lub „Stroną Umowy”.

W wyniku postępowania, przeprowadzonego zgodnie z przepisami Ustawy PZP i oznaczonego nr ZP.271.1.7.2017 oraz na podstawie SIWZ i wybranej oferty zawarto umowę (zwaną dalej Umową) o poniżej określonej treści.

### § 1. [Znaczenie niektórych użytych w Umowie terminów]

Użyte w niniejszej Umowie pojęcia oznaczają:

- (1) **Ustawa PZP** – Ustawa z dnia 29-01-2004 *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164; i późn. zm.).
- (2) **Kodeks Cywilny (KC)** – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016, poz. 380 z późn. zm.).
- (3) **Kodeks pracy** – Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 roku Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666).
- (4) **Ustawy o ochronie danych osobowych** – Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2015 roku poz. 2135 z późn. zm.)
- (5) **Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** – rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 i późn. zm.).
- (6) **Operat szacunkowy lub operat** – opinia rzeczoznawcy majątkowego określająca wartości rynkowe nieruchomości gruntowej przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w celu naliczania opłaty adiacenckiej,
- (7) **SIWZ lub Specyfikacja istotnych warunków zamówienia** – dokument w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie którego, została zawarta niniejsza Umowa.

### § 2. [Przedmiot i zakres umowy]

1. Przedmiotem Umowy jest wykonanie zadania pn.: „Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów”.
2. Zakres Umowy został szczegółowo określony w SIWZ i w szczególności obejmuje:
  - 1) sporządzenie w celu naliczania opłat adiacenckich, operatów szacunkowych dla ok. 860 ( $\pm 15\%$ ) nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów w których w szczególności określone będą wartości rynkowe przed wybudowaniem i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej (z pominięciem budynków i budowli położonych na przedmiotowych działkach ewidencyjnych, a wchodzących w skład nieruchomości);
  - 2) wykonanie zestawienia sporządzonych wycen, według wzoru zamieszczonym w załączniku do SIWZ, w formie elektronicznej, w formacie Microsoft Excel (\*.xls; \*.xlsx);
  - 3) przeprowadzenie dla każdej z wycenianych nieruchomości „terenowej wizję” (ogłędzin), z udziałem właściciela nieruchomości, o czym odpowiednio wcześniej należy poinformować właściciela nieruchomości;
  - 4) sporządzenie protokołów z ogłędzin (wizji terenowej), zawierających dokumentację zdjęciową, parafowanych przez właściciela nieruchomości, przy czym w przypadku odmowy udziału właściciela nieruchomości we wspólnych ogłędzinach lub odmowy podpisania protokołu, fakt ten należy odnotować w protokole;

- 5) składanie wyczerpujących wyjaśnień dotyczących wątpliwości i niejasności zapisów w sporządzonych operatach, na etapie wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, aż do chwili, gdy decyzja staje się ostateczna lub ostateczna i prawomocna (w tym również na etapie prowadzonych postępowań przed organem odwoławczym);
  - 6) występowanie przed tym organem rozpatrujący odwołania od decyzji o ustalenie opłat adiacenckich (SKO, WSA), o ile rozpatrywane kwestie będą dotyczyły wyceny wartości nieruchomości (operatu).
3. Umowa realizowana będzie w trzech etapach:
- 1) etap I – sporządzenie operatów szacunkowych dla miejscowości Osiek i Szymiszów Osiedle,
  - 2) etap II – sporządzenie operatów szacunkowych dla miejscowości: Kadłub i Szymiszów Wieś,
  - 3) etap III – udzielanie szczegółowych wyjaśnień dotyczących sporządzonych operatów oraz występowanie przez organem odwoławczym, o czym mowa w ust. 2 pkt. 5) i 6) Umowy.

### § 3. [Warunki i sposób realizacji Umowy]

1. Operaty szacunkowe muszą zostać sporządzone zgodnie z obowiązującym prawem, w tym zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz dobrą praktyką. Żaden ze sporządzonych operatów nie może zostać zakwestionowany przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący jako dowód.
2. Każdy ze sporządzonych operatów musi zawierać, co najmniej:
  - 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
  - 2) określenie celu wyceny;
  - 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
  - 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
  - 5) opis stanu nieruchomości;
  - 6) wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dokładnym wskazaniem przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów;
  - 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
  - 8) wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, obszerny opis metody i techniki szacowania (tak aby osoby nie posiadające specjalistycznej wiedzy mogły dokonać oceny jego prawidłowości i przydatności dowodowej),
  - 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny nieruchomości wraz z uzasadnieniem;
  - 10) uzasadnienie przyjętej do wyceny wielkości powierzchni (w wyjątkowych przypadkach, gdy rzeczoznawca uzna wycenę całości nieruchomości za bezpodstawną i wyceni jej fragment np. jeną działkę ewidencyjną);
  - 11) protokół z oględzin terenu wraz z dokumentacją zdjęciową;
  - 12) wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków;
  - 13) protokół z badania ksiąg wieczystych (w razie stwierdzenia rozbieżności dot. własności bądź udziałów w nieruchomości fakt ten należy zaznaczyć).
3. Przy wycenie wartości nieruchomości należy również uwzględnić „uciążliwości” związane z jej usytuowaniem i otoczeniem (w szczególności stopień utrudnienia z korzystania z nieruchomości wynikający z elementów podziemnych, sąsiedztwa fabryk, ferm, gospodarstw itp. oraz ryzyka podtopień) oraz możliwości zabudowy.
4. Wykonawca zobowiązany będzie wykonać oddzielny operat szacunkowy dla każdej nieruchomości, zawierający wszystkie elementy i załączniki wymagane prawem oraz dobrą praktyką (nie dopuszcza się sporządzenie części wspólnej dla dwóch lub więcej wycenianych nieruchomości). W szczególności dany operat musi zawierać indywidualną wycenę i opis nieruchomości. W przypadku gdy w księdze wieczystej ujawnionych jest kilka działek, to należy sporządzić jeden operat dla tych działek (stanowiących jedną nieruchomość).
5. W przypadkach, gdy wartość nieruchomości po zabudowie kanalizacji sanitarnej nie wzrośnie, wymagana jest tylko stosowna opinia, to jest operat będzie zawierał tylko opinię o braku wzrostu wartości nieruchomości, bez wycień.
6. Do operatu należy dołączyć wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu. Zamawiający udostępni wybranemu wykonawcy, na jego wniosek: wykaz nieruchomości podlegających wycenie, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji sanitarnej oraz decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie strzeleckim udzielające pozwoleń na użytkowanie kanalizacji na poszczególnych odcinkach i zawiadomienia SWiK Sp. z o.o. o zakończeniu budowy obiektu pozwalające na ustalenie terminów stworzenia dla poszczególnych nieruchomości warunków do ich podłączenia do wybudowanej sieci kanalizacyjnej. Pozostałe dokumenty, niezbędne do wykonania zamówienia wykonawca zobowiązany będzie pozyskać we własnym zakresie, w szczególności wypis z rejestru gruntów (wydany na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji), mapy sytuacyjno-wysokościowe.



7. Operaty należy sporządzić w formie papierowej (jeden egzemplarz) oraz elektronicznej (w formacie pdf) i dostarczyć w wymaganym terminie do siedziby Zamawiającego, przy czym wersję elektroniczną należy dostarczyć na urządzeniu przenośnym typu pendrive.
8. Wykonawca zobowiązany jest sporządzić operaty szacunkowe dla nieruchomości (działek) wskazanych w przekazanym wykonawcy zestawieniu (*Wykazie działek do wyceny w sołectwach Osiek, Szymiszów Osiedle, Kadłub, Szymiszów Wieś*). Każde odstępstwo to jest dodatkowa nieruchomość do wyceny lub rezygnacja z wyceny nieruchomości wskazanej w wykazie, musi być bezwzględnie uzgodniona i zatwierdzona przez przedstawiciela Zamawiającego, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 2) Umowy.
9. Wniosek o wyjaśnienie, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 5) Umowy zostanie przekazany Wykonawcy drogą elektroniczną, na adres wskazany w § 7 ust. 2 pkt 1) Umowy, natomiast odpowiedź wykonawca zobowiązany jest przekazać w terminie do 7 dni, drogą elektroniczną oraz na wyraźne wskazanie we wniosku również pocztą, przesyłką poleconą na adres Zamawiającego (o zachowaniu terminu decyduje data nadania przesyłki poleconej u operatora pocztowego).
10. Zamawiający wezwie Wykonawcę, pocztą elektroniczną, do stawienia się Rzecznawcy przed organem odwoławczym, w przypadkach określonych w pkt. § 2 ust. 2 pkt.6) Umowy.

#### § 4. [Termin wykonania Umowy]

Zamawiający zobowiązany jest:

- 1) sporządzić operaty szacunkowe dla miejscowości Osiek i Szymiszów Osiedle w terminie do ..... (2 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy),
- 2) sporządzić operaty szacunkowe dla miejscowości: Kadłub i Szymiszów Wieś w terminie do ..... (3 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy),
- 3) udzielać szczegółowych wyjaśnień dotyczących sporządzonych operatów oraz występować przed organem odwoławczym do czasu ostateczności wszystkich decyzji, wydanych z wykorzystaniem tych operatów, jednak nie dłużej niż do końca listopada 2020 roku.

#### § 5. [Wynagrodzenie i zasady płatności]

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia wypłacone będzie w trzech częściach, po zrealizowaniu danego etapu, wymienionego w § 2 ust. 5) Umowy
2. Podstawą obliczenia wynagrodzenia za wykonanie operatów szacunkowych jest zaoferowana cena jednostkowa brutto wykonania jednego operatu w wysokości: ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100), przy czym całkowita wysokość wynagrodzenia zostanie obliczona jako iloczyn ceny jednostkowej oraz liczby rzeczywiście wykonanych operatów (w tym operatów zawierających tylko opinie).
3. Za wykonanie całego zakresu określonego w § 2 ust. 2, pkt. 5) i 6) Umowy (składanie wyjaśnień na etapie wydawania decyzji oraz występowanie przed organami odwoławczymi), wykonawca otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie brutto w wysokości .....zł (słownie: ..... złotych 00/100), zgodnie ze złożoną ofertą.
4. Cena jednostkowa brutto, o której mowa w ust. 2, jest niezmienna w czasie realizacji zamówienia, poza przypadkiem urzędowej zmiany podatku VAT.
5. Wynagrodzenie ryczałtowe brutto, o którym mowa w ust. 3, podlega waloryzacji, począwszy od stycznia 2018 roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa GUS i zostanie wyliczone wg następującej formuły:

$$\text{Wynagrodzenie po waloryzacji} = \text{Poprzednie wynagrodzenie} * \frac{\text{wskaźnik GUS}}{100}$$

6. Ceny brutto, o których mowa w ust. 2 i 3, uwzględniają wszelkie obciążenia publiczno-prawne w szczególności podatek do towarów i usług VAT. Stawka podatku zostanie określona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
7. Ryzyko zmiany wszelkich obciążeń publiczno-prawnych ponosi Wykonawca, poza ryzykiem zmiany podatku VAT, które przejmuje Zamawiający.
8. Faktury wystawione będą na Gminę Strzelce Opolskie po odebraniu przez przedstawiciela Zamawiającego danej części zakresu Umowy, to jest po podpisaniu przez Zamawiającego odpowiedniego protokołu odbioru.
9. Dane do faktury:
  - 1) nabywca: **Gmina Strzelce Opolskie, plac Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie.**
  - 2) NIP: 7561858899.

- 3) adresatem odbiorcą faktury – **Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich, pl. Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie** (wymaga się, aby zastało to odnotowane na fakturze, na przykład pod pozycją „Adresat”, „Odbiorca faktury” lub „Adres korespondencyjny” bądź też w uwagach lub w jakimkolwiek innym czytelnym miejscu).
10. Należność Wykonawcy będzie regulowana w formie polecenia przelewu na rachunek nr ..... w ciągu ..... [zgodnie z ofertą] od daty dostarczenia faktury do siedziby Zamawiającego.
11. Strony zgodnie przyjmują, że w przypadku powstania zobowiązań wynikających z § 9 ust. 1 i 2 Umowy, Zamawiający potrąci z wynagrodzenia kwotę należnej mu kary umownej, przed wykonaniem czynności, o której mowa w ust. 10.
12. Cesja wierzytelności Wykonawcy wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

## § 6. [Podwykonawcy i podmiot trzeci]

1. Wykonawca może, po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego, zlecić wykonanie części prac innym podwykonawcom. Do wniosku o wyrażenie zgodny na zatrudnienie podwykonawcy muszą zostać załączone co najmniej: projekt umowy z podwykonawcom oraz dokumenty potwierdzające posiadanie przez podwykonawcę wymaganych prawem uprawnień, jeżeli są wymagane.
2. Zamawiający może odmówić udzielenia zgody na zlecenie części prac podwykonawcy, w szczególności jeżeli:
  - 1) umowa lub projekt umowy z podwykonawcą będzie sprzeczna z treścią: umowy, SIWZ lub złożoną ofertą,
  - 2) zakres zamówienia, którego wykonanie wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcy, wykracza poza zakres określony w złożonym wraz z ofertą Wykazie części zamówienia, których realizację Wykonawca zamierza powierzyć innym podmiotom,
  - 3) termin płatności w umowie podwykonawczej będzie dłuższy niż 30 dni.
  - 4) zamierza się powierzyć podwykonawcy zakres prac kluczowych lub nieprzewidzianych w ofercie do zlecenie podwykonawcom.
3. Zlecenie wykonania części prac podwykonawcom nie zmienia zobowiązań wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie zleconej części usługi. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to było działanie, uchybienie lub zaniedbanie jego własnych pracowników.
4. Zamawiający nie wyraża zgody na zatrudnienie przez Podwykonawców dalszych podwykonawców.  
*[Jeżeli wykonawca polega na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach finansowych innych podmiotów]*
5. *Wykonawca będzie polegał na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach finansowych, ..... na następujących zasadach:*
  - 1) .....
  - 2) .....*[zgodnie ze złożoną ofertą].*

## § 7. [Przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy oraz dane kontaktowe]

1. Operaty szacunkowe wykonywać będzie ....., posiadający uprawnienia ....., zwany dalej „Rzeczoznawcą”.
2. Strony wyznaczają następujących przedstawicieli do kontaktów związanych z realizacją Umowy:
  - 1) ze strony Wykonawcy: ..... (telefon: ....., e-mail: .....), adres:.....,
  - 2) ze strony Zamawiającego: ..... (telefon: ....., e-mail: .....), **Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich, referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, pl. Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie**

## § 8. [Odbiór usług]

1. Zamawiający, po otrzymaniu wszystkich operatów szacunkowych odpowiednio dla etapu I i II, dokona ich oceny oraz w terminie 30 dni powiadomi o ich przyjęciu lub odmówi ich przyjęcia z uzasadnieniem.
2. W przypadku „odmowy przyjęcia”, Wykonawca zobowiązany będzie usunąć stwierdzone wady, błędy lub/i braki. W przypadku, gdy czas niezbędny do usunięcia wad, błędów lub braków nie umożliwił Wykonawcy dotrzymania

terminu, o którym mowa, odpowiednio w § 4 pkt 1) lub 2) Umowy, Zamawiający wyznaczy czas na ich usunięcie, jednak nie dłuższy niż 14 dni, przy czym przedmiot odbioru po korekcie, uzupełnieniu zostaje raz jeszcze odebrany na zasadach określonych w ust. 1.

3. Zamawiający dokona odbioru III etapu Umowy, o zakresie określonym w § 2 ust. 2, pkt. 5) i 6) Umowy, po uprawomocnieniu się wszystkich decyzji, wydanych z wykorzystaniem opracowanych przez Wykonawcę operatów szacunkowych albo, po 30 listopada 2020 roku. Protokół stwierdzający wykonanie przedmiotowego zakresu i stanowiący podstawę wystawienia faktury, zostanie przesłany drogą elektroniczną na adres wskazany w § 7 ust. 2 pkt 1), w terminie do 14 dni od chwili gdy ostatnia z wydanych decyzji stanie się ostateczna lub do 14 listopada 2020 roku.

## **§ 9.** [Kary pieniężne, odstąpienie od Umowy]

1. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu:
  - 1) przedłożenia wszystkich, kompletnych operatów dla etapu I, określonego w § 4 pkt 1) Umowy oraz dla etapu II, określonego w § 4 pkt 2) Umowy;
  - 2) usunięcia stwierdzonych wad, błędów lub braków, o których mowa w § 8 ust. 1 Umowy;
  - 3) wynikającego z zapisów § 3 ust. 9 Umowy;Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości ..... zł [0,1 % łącznej wartości oferty, obliczonej zgodnie z wzorem określonym w SIWZ z dokładnością do 1 zł] za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. W przypadku:
  - 1) niestawienia się Rzecznawcy, pomimo wezwania, o którym mowa w § 3 ust. 10 Umowy, na posiedzeniu organu odwoławczego;
  - 2) uznanie przez organ odwoławczy, w szczególności przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, sporządzonego przez Wykonawcę operatu jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód;Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę pieniężną w wysokości ..... zł [1 % łącznej wartości oferty, obliczonej zgodnie z wzorem określonym w SIWZ z dokładnością do 1 zł] za każdy stwierdzony przypadek.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienia od Umowy którejkolwiek ze stron, z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości ..... zł (10 % łącznej wartości oferty, obliczonej zgodnie z wzorem SIWZ z dokładnością do 1 zł)
4. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości (10 % łącznej wartości oferty, obliczonej zgodnie z wzorem SIWZ z dokładnością do 1 zł) w przypadku odstąpienia od Umowy którejkolwiek ze stron, z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych.
5. Stronom Umowy przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od Umowy, w przypadku nie realizowania przez którąkolwiek ze Stron, postanowień niniejszej Umowy, a w szczególności:
  - 1) niezgodnej z Umową realizacji zadania,
  - 2) przekroczenia terminów określonych w § 4 oraz § 3 ust. 9 – o czas dłuższy niż 14 dni,
6. W sytuacjach, o których mowa w ust. 5, mają zastosowanie odpowiednie zapisy ust. 3 i 4 oraz § 10.

## **§ 10.** [Odszkodowania uzupełniające]

W przypadku poniesienia szkody przewyższającej wysokość kar Umownych, każda ze Stron Umowy może żądać odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.

## **§ 11.** [Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy]

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (zwane dalej zabezpieczeniem) służące pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy a także pokrycia roszczeń z tytułu gwarancji jakości, w wysokości ..... zł
2. Zabezpieczenie zostanie zwolnione w ciągu 30 dni, licząc od dnia zakończenia wykonywania przedmiotu zamówienia stanowiącego przedmiot zamówienia.

## **§ 12.** [Poufność informacji. Ochrona danych osobowych]

1. Strony niniejszej umowy zobowiązują się w czasie jej trwania oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu do zachowania poufności, co do informacji, o których dowiedziały się w związku z wykonywaniem niniejszej umowy oraz informacji technicznych, technologicznych, ekonomicznych, finansowych, handlowych, prawnych i

organizacyjnych dotyczących drugiej strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej.

2. Przed udostępnieniem danych chronionych przepisami Ustawy o ochronie danych osobowych, Wykonawca zobowiązany będzie do podpisania umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do SIWZ.

### **§ 13.** *[Postanowienia końcowe]*

1. Podstawą zawarcia niniejszej Umowy jest wynik postępowania przeprowadzonego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, w trybie przetargu nieograniczonego i oznaczonego znakiem: ZP.271.1.7.2017.
2. Zmiany treści Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny, jeżeli przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
4. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy rozstrzygać będzie właściwy dla Zamawiającego Sąd Powszechny.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzyma Zamawiający.

---

**(Zamawiający)**

---

**(Wykonawca)**

## Część V SIWZ – Załączniki

---

### Spis załączników do SIWZ

Nr załącznika	Załącznik
1.	Wykaz działek do wyceny w sołectwach: 1) Osiek 2) Kadłub 3) Szymiszów Wieś i Osiedle
2.	Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych