

Gmina Strzelce Opolskie

pl. Myśliwca 1,

47-100 Strzelce Opolskie



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

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

Adres poczty elektronicznej: przetargi@strzelceopolskie.pl.

Zapytanie ofertowe (ZO)

dla zamówienia publicznego na zadanie pod nazwą: ***Wykonanie 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w miejscowościach Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej (ZP.271.5.11.2020)***

Józef Kampa
Z-ca Burmistrza

Strzelce Opolskie; 14 sierpnia 2020

Specyfikacja Warunków Zamówienia

Gmina Strzelce Opolskie zaprasza do złożenia oferty w postępowaniu o zamówienie publiczne, na zadanie pod nazwą: „Wykonanie 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w miejscowościach Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej”.

Do niniejszego postępowania nie stosuje się ustawy Prawo zamówień publicznych, zgodnie z przepisem art. 4 pkt 8 tej Ustawy PZP.

Postępowanie prowadzone jest na podstawie Regulaminu udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim wprowadzonym Zarządzeniem Burmistrza Strzelce Opolskich Nr I/26/2018, z dnia 20-06-2018 r. w trybie „zapytania ofertowego” (§ 9 ust. 2 pkt. 2). Szczegółowe zasady i sposób postępowania określone zostały w niniejszym dokumencie, a w sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny.

Zawartość niniejszej Dokumentacji przetargowej

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

Spis treści

1.	Numer referencyjny:.....	4
2.	Znaczenie niektórych użytych w dokumentach terminów.	4
3.	Nomenklatura wg Wspólnego słownika zamówień CPV.....	5
4.	Opis i zakres zamówienia.	5
5.	Warunki i sposób wykonania.	5
6.	Odpowiedzialność wykonawcy za wady lub braki w przedmiocie zamówienia.....	7
7.	Czynności związane z odbiorem zamówienia.	8
8.	Opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.	8
9.	Opis sposobu przedstawienia oferty wariantowej oraz minimalne warunki jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie.	8
10.	Informacje dotyczące możliwości powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom.	8
11.	Nazwa i adres Zamawiającego.	9
12.	Tryb udzielenia zamówienia, rodzaj zamówienia.....	9
13.	Termin wykonania zamówienia.	9
14.	Warunki udziału w postępowaniu oraz oświadczenia i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.....	9

15.	Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.	10
16.	Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także dane osoby upoważnionej do porozumiewania się z wykonawcami.	10
17.	Wymagania dotyczące wadium.	11
18.	Termin związania ofertą.	11
19.	Opis sposób przygotowania oferty.	11
20.	Miejsce i termin składania ofert.	12
21.	Opis sposobu obliczenia ceny.	13
22.	Zasady i warunki płatności.	13
23.	Informacje dotyczące walut obcych, w jakich mogą być prowadzone rozliczenie między zamawiającym a wykonawcą, jeżeli zamawiający przewiduje rozliczenie w walutach obcych.	13
24.	Opis kryteriów wraz z podaniem ich znaczenia oraz opis sposobu oceny ofert.	13
25.	Informacje o formalnościach jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy	14
26.	Istotne postanowienia, które zostaną zawarte w treści umowy.	15
27.	Zakres dopuszczalnych istotnych zmian postanowień zawartej umowy.	15
28.	Inne istotne postanowienia.	15

Część I ZO – informacje wstępne

1. Numer referencyjny:

Zainteresowani postępowaniem wykonawcy we wszystkich kontaktach z Zamawiającym powinni powoływać się na ten następujący znak: **ZP.271.5.11.2020**.

2. Znaczenie niektórych użytych w dokumentach terminów.

- **Kodeks Cywilny** lub **KC** – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019, poz. 1145 z późn. zm.);
- **Ustawa PZP** – Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.);
- **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.)
- **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 z późn. zm.)
- **Ustawa o podatku VAT** – Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r. Nr 106 z późn. zm.);
oraz
- **Zamawiający** – Gmina Strzelce Opolskie.
- **Wykonawca** – osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia i złożyła ofertę;
- **Operat szacunkowy lub operat** – opinia rzeczoznawcy majątkowego określającą wartości rynkowe nieruchomości gruntowej przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w celu naliczania opłaty adiacenckiej;
- **RODO** – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016);
- **Zapytanie Ofertowe lub ZO** – podstawowy dokument zamówienia na podstawie którego zostanie przeprowadzona procedura wyboru wykonawcy, zawierający w szczególności m. in.: opis przedmiotu zamówienia, tryb udzielania zamówienia, termin wykonania, warunki udziału i kryteria oceny ofert.

Część II ZO – Opis przedmiotu zamówienia

3. Nomenklatura wg Wspólnego słownika zamówień CPV.

Główny przedmiot	
70000000-1	Usługi w zakresie nieruchomości
Przedmiot dodatkowy	
71319000-7	Usługi biegłych

4. Opis i zakres zamówienia.

- 4.1. Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie 25 operatów szacunkowych, określających wartość nieruchomości położonych w miejscowościach: Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej.
- 4.2. Przedmiotem zamówienia jest zlecenie wykonania 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej:
- 8 dla nieruchomości położonych w Strzelcach Opolskich,
 - 12 dla nieruchomości położonych w Kadłubie,
 - 5 dla nieruchomości położonych w Szymiszowie.
- Zestawienie nieruchomości, dla których należy sporządzić wycenę, zostało załączone do niniejszej ZO.
- 4.3. W szczególności zakres zamówienia obejmuje:
- 4.3.1 określenie prawa własności do gruntu bez określenia prawa do jego części składowych;
- 4.3.2 sporządzenie w celu naliczania opłat adiacenckich, operatów szacunkowych dla 25 nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowościach: Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów, w których w szczególności określona 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);
- 4.3.3 przeprowadzenie dla każdej z wycenianych nieruchomości „terenowej wizję” (ogłędzin), z udziałem właściciela nieruchomości, która udokumentowana zostanie protokołem (w przypadku nieobecności właściciela fakt ten należy odnotować w protokole);

5. Warunki i sposób wykonania.

- 5.1. Operaty szacunkowe muszą zostać sporządzone zgodnie z obowiązującym prawem (w tym zgodnie z *ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*) oraz wiedzą specjalistyczną i dobrą praktyką w szczególności z uwzględnieniem standardów określonych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz w Nocie Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Żaden ze sporządzonych operatów nie może zostać zakwestionowany przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący jako dowód.

- 5.2. Operaty szacunkowe należy sporządzić w szczególności w taki sposób, aby ich forma, treść i szczegółowość nie budziły prawnych wątpliwości organu odwołującego, rozpatrującego odwołanie od decyzji o ustalenie opłaty adiacenckiej, wydanej na podstawie danego operatu oraz nie zostały zakwestionowane przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód.
- 5.3. 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;
 - wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów (na dzień stworzenia warunków dla nieruchomości do podłączenia do infrastruktury technicznej),
 - analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
 - wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
 - przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wynik wyceny nieruchomości wraz z uzasadnieniem,
 - kopia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.
- 5.4. Do operatu należy dołączyć istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu, a w szczególności:
- decyzję/zawiadomienie potwierdzające stworzenie warunków dla nieruchomości do podłączenia do infrastruktury technicznej;
 - wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków (na dzień stworzenia warunków);
 - protokół badania księgi wieczystej (na dzień stworzenia warunków);
 - wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na dzień stworzenia warunków);
 - protokół z oględzin nieruchomości;
 - dokumentacja fotograficzna.
- 5.5. Zamawiający udostępni Wykonawcy następujące materiały do wykonania danej wyceny operatów.
- 5.5.1 Dla działek w miejscowości Szymiszów i Kadłub:
- wykazy nieruchomości podlegających wycenie,
 - wypisy i wyrisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - decyzja/zawiadomienie potwierdzające stworzenie warunków dla nieruchomości do podłączenia do infrastruktury technicznej;
- 5.5.2 Dla działek w miejscowości Strzelce Opolskie:
- wykazy nieruchomości podlegających wycenie,
 - wypisy i wyrisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - decyzję lub inny dokument potwierdzającą stworzenie warunków dla nieruchomości do podłączenie jej do infrastruktury technicznej;
- Wszelkie pozostałe materiały rzeczoznawca pozyska we własnym zakresie.

- 5.6. 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.
- 5.7. **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).**
- 5.8. 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 płycie CD.

6. Odpowiedzialność wykonawcy za wady lub braki w przedmiocie zamówienia

- 6.1. Wykonawca zobowiązany będzie udzielić na sporządzone operaty szacunkowe gwarancji należytego wykonania, na opisanych poniżej warunkach.
- 6.2. Zakres gwarancji obejmuje odpowiedzialność Wykonawcy względem Zamawiającego za nienależyte wykonanie przedmiotu zamówienia, w tym za wady w sporządzonych operatach zmniejszające ich wartość lub użyteczność, ujawnione w szczególności podczas wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, w tym przypadki zakwestionowania danego operatu przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód.
- 6.2.1 W przypadku powzięcia wątpliwości lub zakwestionowania danego operatu przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód, wykonawca zobowiązany będzie na własny koszt:
- złożyć, na wniosek Zamawiającego w czasie nie dłuższym niż 7 dni, wyczerpujące wyjaśnienia dotyczące wątpliwości i niejasności zapisów w sporządzonych operatach, powstałe na etapie wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej (w tym również na etapie prowadzonych postępowań przed organem odwoławczym);
 - wystąpić przed organem rozpatrujący odwołania od decyzji o ustaleniu opłat adiacenckich (SKO, WSA), o ile rozpatrywane kwestie będą dotyczyć wyceny wartości nieruchomości (operatu).
- 6.2.2 W przypadku wystąpienia innych wad w przedmiocie umowy w okresie gwarancji wykonawca winien je niezwłocznie usunąć na własny koszt.
- 6.3. Gwarancja zostanie udzielona na okres od dniem podpisania protokołu odbioru sporządzonych operatów do momentu, gdy decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej, sporządzona na podstawie danego operatu stanie się ostateczną lub ostateczną i prawomocną.
- 6.4. W przypadku stwierdzenia, wad w sporządzonym przedmiocie zamówienia, których nie można usunąć, powodujących bezużyteczność sporządzonego operatu, w szczególności w przypadku uchylenie decyzji przez organ rozpatrujący odwołanie w powodu wadliwego operatu, Zamawiającemu przysługuje prawo żądania kary umownej oraz pokrycia przez wykonawcę wszelkich strat, powstałych na skutek przedmiotowych przyczyn.

7. Czynności związane z odbiorem zamówienia.

Szczegółowy opis sposobu odbioru przedmiotu zamówienia został określony w projekcie umowy.

8. Opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.

Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty częściowej.

9. Opis sposobu przedstawienia oferty wariantowej oraz minimalne warunki jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie.

Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty wariantowej.

10. Informacje dotyczące możliwości powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom.

- 6.1. Wykonawca jest zobowiązany do osobistego (siłami własnymi) wykonania kluczowych części zamówienia, za jakie uznaje się sporządzenie operatów szacunkowych.
- 6.2. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę części zamówienia, której wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom. Wymagania i sposób postępowania w przypadku powierzenia wykonania części przedmiotu zamówienia podwykonawcom zawarte zostały we wzorze umowy załączonym do niniejszej ZO).

Część III ZO – Instrukcja dla wykonawców

11. Nazwa i adres Zamawiającego.

- 11.1. Nazwa Zamawiającego: **Gmina Strzelce Opolskie.**
- 11.2. Adres Zamawiającego: **pl. Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie, woj. opolskie.**
- 11.3. Godziny urzędowania: **od poniedziałku do piątku: od 7³⁰ do 15³⁰.**
- 11.4. Telefon: **77/404-93-00 do 06**, faks. **77/461-22-88.**
- 11.5. Regon: **531413277**; NIP: **7561858899.**
- 11.6. Adres poczty elektronicznej: **przetargi@strzelceopolskie.pl.**
- 11.7. Strona internetowa: **<http://www.strzelceopolskie.pl>** lub **<http://bip.strzelceopolskie.pl>.**

12. Tryb udzielenia zamówienia, rodzaj zamówienia.

- 12.1. Postępowanie prowadzone jest na podstawie Regulaminu udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim wprowadzonym Zarządzeniem Burmistrza Strzelec Opolskich Nr I/26/2018, z dnia 20-06-2018 r. w trybie „zapytania ofertowego”. Szczegółowe zasady i sposób postępowania określone zostały w niniejszym dokumencie, a w sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
- 12.2. Rodzaj zamówienia: **usługa.**

13. Termin wykonania zamówienia.

- 13.1. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania przedmiotu zamówienia tj. sporządzi oraz przekaże operatów, w terminie **2 miesiący**, licząc od dnia podpisania umowy.
- 13.2. Termin i wymagania dotyczące Harmonogramu realizacyjnego zostały określone w projekcie umowy.

14. Warunki udziału w postępowaniu oraz oświadczenia i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

- 14.1. Warunki udziału w postępowaniu. O udzielenie zamówienia może ubiegać się wykonawca spełniający warunki dotyczące:
 - 14.1.1 sytuacji ekonomicznej i finansowej;
 - 14.1.2 zdolności technicznej i zawodowej.
- 14.2. Sposób oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu.
 - 14.2.1 Sytuacja ekonomiczna i finansowa.

Wykonawca spełni przedmiotowy warunek, o ile złoży oświadczenie, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

14.2.2 Zdolność techniczna lub zawodowa.

Wykonawca spełni warunek „Zdolność techniczna lub zawodowa”, o ile złoży oświadczenie, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zapewniające prawidłową realizację zamówienia oraz wykaże, że: dysponuje lub będzie dysponować osobą zdolną do wykonania zamówienia, która

- posiada uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości, które zostały nadane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub w trybie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami
- w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, wykonał (zakończył) zamówienie obejmujące w swoim zakresie opracowanie co najmniej 20 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu nowej infrastruktury technicznej.

14.3. Wykonawca który nie spełni warunku udziału podlega wykluczeniu z postępowania.

14.4. Zamawiający, posilując się przepisem z art. 24 aa ustawy PZP, 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.

15. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

15.1. Wykonawca zobowiązany jest do oferty dołączyć następujące oświadczenia i dokumenty potwierdzające spełnienie warunków uczestnictwa:

15.1.1 oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, tj. oświadczenie, że wykonawca posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zapewniające prawidłową realizację zamówienia;

15.1.2 wykazu osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności informacje dotyczące rzeczoznawcy, któremu planuje się powierzyć wykonanie operatów wraz z podaniem imienia i nazwiska, kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia zawodowe niezbędne do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami oraz:

- kopię dokumentu potwierdzającego posiadane uprawnienia;
- dowody, kopię dokumentów potwierdzającego należyty wykonanie wskazanych zadań (wykonanych operatów).

15.1.3 Zamawiający wezwie wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia wyjaśnień bądź uzupełnienia oświadczenia lub dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału lub pełnomocnictw, posilując się przepisami art. 26 ust. 3, 3a i 4 ustawy PZP.

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

16.1. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów.

- 16.1.1 Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, wyjaśnienia oraz informacje Zamawiający i wykonawcy przekazują: pisemnie lub drogą elektroniczną, przy czym, w przypadku przestania danej korespondencji elektronicznie, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt jej otrzymania.
- 16.1.2 Adres, numer faksu, adres poczty internetowej Zamawiającego oraz godziny urzędowania został podany w pierwszym punkcie II części ZO (*Instrukcja dla wykonawców*).
- 16.2. Osoba upoważniona do porozumiewania się z wykonawcami:

Imię i nazwisko	Hubert Waloszek
Stanowisko służbowe:	kierownik referatu Zamówień Publicznych
Numer telefonu	(077) 404-93-38
Adres internetowy (e-mail)	przetargi@strzelceopolskie.pl
Numer pokoju	p. 28 (w siedzibie Zamawiającego)
Godziny, w których udzielane są informacje dotyczące przetargu	codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8 ⁰⁰ do 14 ⁰⁰

17. Wymagania dotyczące wadium.

Wadium nie jest wymagane

18. Termin związania ofertą.

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

19. Opis sposobu przygotowania oferty.

- 19.1. Oferta musi zawierać poniżej wymienione elementy.
- 19.1.1 nazwę i adres składającego ofertę partnera wiodącego, reprezentującego występujących wspólnie wykonawców.
- 19.1.2 ofertę cenową tj. całkowite ryczałtowe wynagrodzenie brutto za wykonanie operatów szacunkowych,
- 19.1.3 oświadczenie że wykonawca wykona zamówienie w terminie określonym w ZO.
- 19.1.4 oświadczenie w związku z RODO, tj. oświadczenie, że wykonawca wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskanych w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu
- 19.1.5 wykaz części zamówienia, których wykonanie wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcom. Nie przedłożenie w ofercie przedmiotowego wykazu będzie oznaczało, że wykonawca nie planuje podwykonawstwa.
- 19.1.6 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.

- 19.2. Oferta, wszystkie oświadczenia muszą być podpisane przez uprawnionego przedstawiciela lub przedstawicieli wykonawcy.
- 19.3. Ubiegający się o zamówienie wykonawca winien w ofercie zamieścić wszystkie informacje żądane przez Zamawiającego.
- 19.4. Oferta musi posiadać formę 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.
- 19.5. Zmiana lub korekta określonego w ofercie ryczałtowego wynagrodzenia brutto (formularzu ofertowym) musi zostać parafowana przez osobę/osoby, które podpisały ofertę.
- 19.6. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami, oznaczona „Oferta na zadanie pn. Wykonanie 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w miejscowościach Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej (ZP.271.5.11.2020) – nie otwierać przed terminem składania ofert”, może zostać przekazana: osobiście, pocztą lub pocztą elektroniczną.
- 19.7. Zamawiający odrzuci ofertę jeżeli:
- 19.7.1 jej treść nie odpowiada treści ZO, chyba że Zamawiający poprawił oczywistą omyłkę pisarską, oczywistą omyłkę rachunkową lub inną omyłkę niepowodującą istotnych zmian w treści oferty,
- 19.7.2 jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
- 19.7.3 zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia;
- 19.7.4 została złożona przez wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
- 19.7.5 zawiera błędy w obliczeniu ceny;
- 19.7.6 wykonawca nie zgodził się na poprawienie omyłki;
- 19.7.7 jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
- 19.8. Zamawiający, zamieścić w VI 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>).

20. Miejsce i termin składania ofert.

- 20.1. Ofertę na wykonanie przedmiotowego zamówienia wraz z wszystkimi wymaganymi dokumentami i oświadczeniami należy przesłać pocztą, drogą elektroniczną lub złożyć w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich, pl. Myśliwca 1, w pokoju nr 1 (kancelaria). Adres poczty elektronicznej podano w niniejszym dokumencie. **Zaleca się, aby w przypadku przesłania oferty drogą elektroniczną, oznaczyć ją zgodnie z pkt. 19.6 ZO oraz telefonicznie powiadomić o tym Referat ZP.**
- 20.2. Termin składania ofert upływa w dniu **24 sierpnia 2020 r. o godzinie 10¹⁰**.
- 20.3. Wszystkie oferty złożone po terminie zostaną zwrócone oferentom nie otwarte, o ile zostały przekazane pocztą lub złożone w kancelarii Urzędu.

- 20.4. 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.
- 20.5. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu winno być przygotowane, opieczone i oznaczone zgodnie z postanowieniami pkt. 18.6, z dodatkowym dopiskiem „Zmiana” lub „Wycofanie”.
- 20.6. Otwarcie złożonych ofert nastąpi w dniu **24 sierpnia 2020 r.** o godzinie 10³⁰.
- 20.7. Informacje o złożonych ofertach tj. nazwy i adresy wykonawców oraz oferowane przez nich ceny, zostaną niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej Zamawiającego (Biuletyn Informacji Publicznych).

21. Opis sposobu obliczenia ceny.

- 21.1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia będzie wynagrodzeniem ryczałtowym. Zatem Wykonawca winien w oferowanej cenie (brutto), uwzględnić wszelkie koszty związane z realizacją zadania, o zakresie określonym w niniejszej dokumencie, wynikające wprost z zapisów ZO, jak również tam nie ujęte a niezbędne do wykonania zadania. Zaoferowana cena jest niezmienna w czasie realizacji umowy, to jest wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby pojawiły się okoliczności powodujące potrzebę zwiększenia rozmiaru i kosztów niezbędnych do wykonania przedmiotowego zamówienia. Wynagrodzenie brutto uwzględnia wszelkie podatki w tym podatek VAT. Stawkę podatku VAT należy określić na podstawie przepisów ustawy o podatku VAT.
- 21.2. Ryzyko zmiany stawki VAT przejmuje na siebie Zamawiający.

22. Zasady i warunki płatności

Zasady, warunki i termin płatności został określone w projekcie umowy.

23. 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.

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

- 24.1. Ocena ofert pod względem zaistnienia przesłanek do ich odrzucenia (badanie ofert).
- 24.1.1 Zamawiający przeprowadzi badanie ofert i odrzuci ofertę w przypadkach określonych w niniejszej ZO.
- 24.1.2 Zamawiający 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 drogą internetową, na adres Zamawiającego wskazany w niniejszej instrukcji oraz oznaczyć „Wyjaśnienia dotyczące złożonej oferty na zadanie pn. *Wykonanie 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w miejscowościach Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej (ZP.271.5.11.2020) – pilne*”.

24.1.3 W przypadku podejrzeń zaoferowania w ofercie rażąco niskiej ceny Zamawiający przeprowadzi procedurę sprawdzającą, posilkując się przepisami art. 90 ustawy PZP.

24.1.4 Zamawiający, poprawi w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie, oczywiste omyłki rachunkowe oraz inne omyłki polegające na niezgodności oferty z ZO, niezwłocznie zawiadamiając o tym wykonawcę, którego oferta została poprawiona.

24.2. Ocena ofert – wybór najkorzystniejszej oferty.

24.2.1 Zamawiający oceni oferty nie podlegające odrzuceniu oraz złożone przez wykonawców nie wykluczonych z postępowania, w oparciu o następujące kryterium:

Lp.	Kryterium	Znaczenie [%]	Maksymalna możliwa do uzyskania ilość pkt.
1	Cena	100 %	100 pkt.

24.2.2 Sposób dokonywania oceny ofert i przydzielania punktów za cenę oferty - P_i [wzór: 25.2/1]

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

gdzie:
 C_i – cena (brutto) oferowana przez danego wykonawcę,
 C_m – najniższa z oferowanych cen (brutto).

24.3. Za ofertę najkorzystniejszą uznaje się ofertę z najniższą ceną brutto, z uwzględnieniem przypadków określonych w pkt. 24.4.

24.4. Jeżeli złożono ofertę, której wybór prowadziłby do powstania obowiązku podatkowego zamawiającego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług w zakresie dotyczącym wewnątrzwspólnotowego nabycia towarów, zamawiający w celu oceny takiej oferty dolicza do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek wpłacić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

24.5. Jeżeli w przedmiotowym postępowaniu nie będzie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty, ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie Zamawiający zaprosi tylko tych oferentów, którzy złożyli te oferty o złożenie oferty dodatkowej.

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

25.1. Umowa z wybranym wykonawcą zostanie podpisana w siedzibie Zamawiającego, przy czym Zamawiający wyznaczy termin podpisania umowy i powiadomi o tym wybranego wykonawcę. Dopuszcza się możliwość podpisania umowy w sposób korespondencyjny, przy czym jednostronnie podpisany tekst umowy musi dotrzeć do siedziby zamawiającego w wyznaczonym terminie, o którym mowa powyżej.

25.2. Jeżeli wybrana oferta nie jest oryginałem (została złożona pocztą elektroniczną) wykonawca zobowiązany będzie przedłożyć oryginał oferty przed zawarciem umowy

25.3. Jeżeli wybrany wykonawca nie przystąpi w wyznaczonym terminie do zawarcia umowy Zamawiający, może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownej oceny. Zapis dotyczy również kolejnych przypadków.

26. Istotne postanowienia, które zostaną zawarte w treści umowy.

Do niniejszej dokumentacji przetargowej załączono projekt umowy.

27. Zakres dopuszczalnych istotnych zmian postanowień zawartej umowy.

Dopuszcza się możliwość wprowadzenia w umowie:

- zmian korzystnych dla Zamawiającego,
- zmian które nie zmieniają w sposób istotny treści przyjętej oferty,
- istotnych zmian w stosunku do treści przyjętej oferty, jeżeli spowodowane są czynnikami niezależnymi od wykonawcy.

Niemniej każda zmiana wymaga zgody stron umowy.

28. Inne istotne postanowienia

28.1. Wykonawca, może zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści ZO. Przedmiotowy wniosek należy złożyć osobiście w Urzędzie Miejskim w Strzelcach Opolskich w referacie Zamówień publicznych (pokój nr 28) lub przesłać pocztą bądź drogą elektroniczną na adres Zamawiającego, z dopiskiem „Wniosek o wyjaśnienie treści ZO na zadanie pn. „Wykonanie 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w miejscowościach Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej” (ZP.271.5.11.2020) – PILNE”

28.2. Klauzula informacyjna zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO, informuję się, że:

28.2.1 administratorem danych osobowych jest: **Gmina Strzelce Opolskie** (p. Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie);

28.2.2 inspektorem ochrony danych w Gminie Strzelce Opolskie jest Pani **Karolina Konieczny** (adres e-mail: abi@strzelceopolskie.pl, telefon: 77/404-93-73);

28.2.3 dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie przedmiotowego zamówienia publicznego;

28.2.4 odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania;

28.2.5 dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia;

28.2.6 w odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;

28.2.7 wykonawca posiada następujące uprawnienia:

- na podstawie art. 15 RODO, prawo dostępu do swoich danych osobowych, zgromadzonych przez Zamawiającego w związku z prowadzoną procedurą;
- na podstawie art. 16 RODO, prawo do sprostowania swoich danych osobowych, przy czym skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy;
- na podstawie art. 18 RODO, prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego;

- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.

28.2.8 nie przysługuje osobom, o których dane Zamawiający pozyskał:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO;

28.2.9 dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

Część IV ZO – Projekt Umowy

Umowa nr 5/4/ZP/2020

na zamówienie pn. „Wykonanie 25 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w miejscowościach Strzelce Opolskie, Kadłub i Szymiszów przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej” i oznaczone (ZP.271.5.11.2020),

zawarta w dniu w Strzelcach Opolskich pomiędzy **Gminą Strzelce Opolskie**, 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 niniejszej Umowy zwani są również łącznie „Stronami” lub „Stronami Umowy” lub każdy z osobna „Stroną” bądź „Stroną Umowy”.

§ 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 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.).
- 2) **Kodeks Cywilny (KC)** – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019, poz. 1145 z późn. zm.).
- 3) **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.)
- 4) **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 z późn. zm.)
- 5) **Ustawa o podatku VAT** – Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2020 r Nr 106 i późn. zm.);
- 6) **Ustawy o ochronie danych osobowych** – Ustawa z dnia z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 roku poz. 1781 z późn. zm.)
- 7) **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.).
- 8) **Operat szacunkowy lub operat** – opinia rzeczoznawcy majątkowego określającą wartości rynkowe nieruchomości gruntowej przed i po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej,
- 9) **ZO lub Zapytanie ofertowe** – dokument w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie którego, dokonano wyboru wykonawcy z którym i została zawarta niniejsza Umowy.
- 10) **RODO** – *rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)* (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016).

§ 2. [Przedmiot i zakres umowy]

1. Zakres Umowy został określony w dokumentacji (ZO), na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy i w szczególności obejmuje:
 - 1) sporządzenie w celu naliczania opłat adiacenckich operatów szacunkowych dla 25 nieruchomości gruntowych, położonych w miejscowościach: Strzelce Opolskie, 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 zamieszczonego w załączniku do SWZ, 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 oględzin (wizji terenowej), zawierających dokumentację zdjęciową, parafowanych przez właściciela nieruchomości, przy czym w przypadku odmowy udziału właściciela nieruchomości we wspólnych oględzinach lub odmowy podpisania protokołu, fakt ten należy odnotować w protokole;

§ 3. [Warunki i sposób realizacji Umowy]

1. Operaty szacunkowe, stanowiące przedmiot Umowy, muszą zostać sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami praw, w tym zgodnie z *ustawą o gospodarce nieruchomościami* i *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, jak również zgodnie z wiedzą specjalistyczną i dobrą praktyką, w szczególności z uwzględnieniem standardów określonych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz Nocie Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
2. Żaden ze sporządzonych operatów nie może zostać zakwestionowany przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący jako dowód
3. 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) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub z innych dokumentów (na dzień stworzenia warunków dla nieruchomości do podłączenia do infrastruktury technicznej),
 - 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny,
 - 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania,
 - 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wynik wyceny nieruchomości wraz z uzasadnieniem.
4. 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. 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).
6. 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.
7. Do operatu należy dołączyć wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu w szczególności:
 - 1) decyzję/zawiadomienie potwierdzające stworzenie warunków dla nieruchomości do podłączenia do infrastruktury technicznej;
 - 2) wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków (na dzień stworzenia warunków);
 - 3) protokół badania księgi wieczystej (na dzień stworzenia warunków);
 - 4) wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (na dzień stworzenia warunków);
 - 5) protokół z oględzin nieruchomości;

- 6) dokumentacja fotograficzna,
- 7) kopia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.
8. 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 płycie CD.
9. Jeżeli realizacja niniejszej Umowy wymagać będzie przekazanie Wykonawcy danych osobowych chronionych prawem, przez ich przekazaniem Strony zawrą stosowną umowę o powierzeniu przetwarzania danych osobowych.

§ 4. [Termin wykonania Umowy]

Zamawiający zobowiązany jest sporządzić operaty szacunkowe w terminie do (2 miesiące, licząc od dnia zawarcia umowy),

§ 5. [Wynagrodzenie i zasady płatności]

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Wykonawca otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie brutto w wysokościzł (słownie: złotych 00/100), zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Wynagrodzenie brutto, o których mowa w ust. 1, uwzględnia wszelkie obciążenia publiczno-prawne w szczególności podatek do towarów i usług VAT. Stawka podatku zostanie określona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
3. Ryzyko zmiany wszelkich obciążeń publiczno-prawnych ponosi Wykonawca, poza ryzykiem zmiany podatku VAT, które przejmuje Zamawiający. W przypadku ustawowej zmiany podatku VAT, wynagrodzenie brutto zostanie stosownie skorygowane.
4. Faktura wystawiona będą na Gminę Strzelce Opolskie, po odebraniu przez przedstawiciela Zamawiającego przedmiotu Umowy, to jest po podpisaniu przez Zamawiającego odpowiedniego protokołu odbioru.
5. 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).
6. Należność Wykonawcy będzie regulowana w formie polecenia przelewu w terminie do 14 dni od daty dostarczenia faktury do siedziby Zamawiającego.
7. Strony zgodnie przyjmują, że w przypadku powstania zobowiązań wynikających z § 8 ust. 1 Umowy, Zamawiający potrąci z wynagrodzenia kwotę należnej mu kary umownej, przed wykonaniem czynności, o której mowa w ust. 6.
8. Cesja wierzytelności Wykonawcy wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 6. [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**

§ 7. [Odbiór usług]

1. Zamawiający, po otrzymaniu wszystkich operatów szacunkowych, do sporządzenia których Wykonawca jest zobowiązany na podstawie Umowy, dokona ich sprawdzenia pod względem kompletności i poprawności wykonania oraz w terminie 21 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 w § 4 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.

§ 8. [Kary pieniężne, odstąpienie od Umowy]

1. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu:
 - 1) przedłożenia wszystkich, kompletnych operatów, określonego w § 4 Umowy;
 - 2) usunięcia stwierdzonych wad, błędów lub braków, o których mowa w § 7 ust. 1 Umowy;Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości zł (0,3 % kwoty wynagrodzenia brutto - § 5 ust. 1, z dokładnością do 1 zł) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienia od Umowy którejkolwiek ze stron, z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości zł (20 % łącznej wartości oferty, obliczonej zgodnie z worem SIWZ z dokładnością do 10 zł)
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości (20 % łącznej wartości oferty, obliczonej zgodnie z worem SIWZ z dokładnością do 10 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.
4. 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 któregośkolwiek z terminów określonych w Umowie o czas dłuższy niż 21 dni,
5. W sytuacjach, o których mowa w ust. 4, mają zastosowanie odpowiednie zapisy ust. 2 i 3 oraz § 9.

§ 9. [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.

§ 10. [Odpowiedzialność wykonawcy za wady lub braki w przedmiocie zamówienia]

1. Wykonawca zobowiązany będzie udzielić na sporządzone operaty szacunkowe gwarancji należytego wykonania.
2. Stosowny dokument, zawierający wszystkie określone w niniejszym paragrafie warunki i wymagania zostanie przedłożony wraz ze zgłoszeniem odbioru przedmiotu zamówienia.
3. Zakres udzielonej gwarancji będzie obejmować odpowiedzialność Wykonawcy względem Zamawiającego za nienależyte wykonanie przedmiotu zamówienia, w tym za wady w sporządzonych operatach zmniejszające ich wartość lub użyteczność, ujawnione w szczególności podczas wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej, w tym przypadki zakwestionowania danego operatu przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód.
4. W szczególności dokument gwarancyjny, potwierdzający udzielenie gwarancji, musi zawierać co najmniej następujące zapisy:
 - 1) w przypadku powzięcia wątpliwości lub zakwestionowania danego operatu przez organ odwoławczy jako wadliwy lub dyskwalifikujący go jako dowód, wykonawca zobowiązany będzie na własny koszt:
 - a) złożyć, na wniosek Zamawiającego w czasie nie dłuższym niż 7 dni licząc od dnia wystąpienia wniosku, wyczerpujące wyjaśnienia dotyczące wątpliwości i niejasności zapisów w sporządzonych operatach, powstałe na etapie wydawania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej (w tym również na etapie prowadzonych postępowań przed organem odwoławczym);
 - b) wystąpić przed organem rozpatrujący odwołania od decyzji o ustaleniu opłat adiacenckich (SKO, WSA), o ile rozpatrywane kwestie będą dotyczyły wyceny wartości nieruchomości (operatu);
 - 2) w przypadku wystąpienia innych wad w przedmiocie umowy w okresie gwarancji wykonawca winien je niezwłocznie usunąć na własny koszt;
 - 3) gwarancja zostanie udzielona na okres od dnia podpisania protokołu odbioru sporządzonych operatów do momentu, gdy decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej, sporządzona na podstawie danego operatu stanie się ostateczna lub prawomocna.

5. W przypadku:
- 1) stwierdzenia, wad w sporządzonym przedmiocie zamówienia, których nie można usunąć, powodujących bezużyteczność sporządzonego operatu, w szczególności w przypadku uchylenia decyzji przez organ rozpatrujący odwołanie w powodu wadliwego operatu, Zamawiającemu przysługuje prawo żądania kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenie tj. kwoty określonej w § 5 ust. 1 Umowy oraz pokrycia przez wykonawcę wszelkich strat, powstałych na skutek przedmiotowych przyczyn;
 - 2) niedotrzymania przez Wykonawcę terminu złożenia wyjaśnień, o których mowa w ust. 4 pkt. 1 lit. a, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **30 zł** za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
 - 3) za niestawienie się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (ust. 4 pkt. 1 lit. b) **1 000 zł**, za każdy stwierdzony przypadek.

§ 11. [Postanowienia końcowe]

1. Zmiany treści Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny, jeżeli przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy rozstrzygać będzie właściwy dla Zamawiającego Sąd Powszechny.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzyma Zamawiający.

(Zamawiający)

(Wykonawca)

Część V ZO – Wykaz załączników

Spis załączników do ZO

Nr	Nazwa załącznika
1.	Wykaz działek