



Sztum, dnia 17.04.2026 r.

GK. 2011.1.4.2026

ZAPYTANIE OFERTOWE
w postępowaniu o udzielenie zamówienia
o wartości nie przekraczającej 130 000 złotych netto

I. Postępowanie prowadzone jest bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, na podstawie § 8 ust.1 Regulaminu udzielania zamówień w Starostwie Powiatowym w Sztumie stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 55/2025 Starosty Powiatu Sztumskiego z dnia 31 grudnia 2025 roku

II. Nazwa przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem oferty jest sporządzenie opinii w formie operatów szacunkowych w postępowaniach, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399.).

III. Zamawiający:

Powiat Sztumski – Starostwo Powiatowe w Sztumie
ul. Mickiewicza 31
82-400 Sztum

IV. Opis przedmiotu zamówienia:

Zapytanie kierowane jest do osób posiadających uprawnienia zawodowe **rzeczoznawcy majątkowego**, nadane w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Przedmiot prac : ustalenie wartości rynkowej gruntów, będących własnością Skarbu Państwa, w celu aktualizacji wysokości opłat za użytkowanie wieczyste

Operat l.p.	Obręb	Gmina/miasto	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1	Krastudy [0002]	Mikołajki Pomorskie [0005]	29	0,01
2	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	407/5 407/7	0,0087 0,2530
3	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	413 414	0,2435 0,0700
4	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	466/4	0,9930
5	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	467/2 496/2	0,0140 0,0120



6	Mikołajki Pomorskie	Mikołajki Pomorskie [0005]	473/1 473/3 475	0,9973 0,1878 0,8512
7	Stary Dzierzgoń	Adamowo [0001]	60/1	0,1041
8	Stary Dzierzgoń	Kornele [0009]	44	0,1965
9	Stary Dzierzgoń	Kornele [0009]	80	0,2000
10	Stary Dzierzgoń	Lubachowo [0013]	236	0,0200
11	Stary Dzierzgoń	Milikowo [0015]	199	0,0100
12	Stary Dzierzgoń	Myślice [0018]	325/26	0,8494
13	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	66	0,0100
14	Stary Dzierzgoń	Stare Miasto [0030]	341/3	0,0300
15	Stary Dzierzgoń	Tabory [0031]	178	0,0300
16	Stary Targ	Bukowo [0001]	167	0,0020
17	Stary Targ	Bukowo [0001]	87/2	0,0400
18	Stary Targ	Jurkowice [0004]	128	0,5300
19	Stary Targ	Kątki [0006]	118	0,0300
20	Stary Targ	Szropy [0010]	116	0,0100
21	Stary Targ	Tropy [0012]	166	0,0100
22	Stary Targ	Tropy [0012]	231 232 233	0,6200 0,5500 0,18900
23	Stary Targ	Waplewo [0014]	132/3	0,4800
24	Stary Targ	Waplewo [0014]	133/4 138/8	0,3700 1,8865
25	Sztum	Sztumskie Pole [0016]	304	0,0655
26	Sztum	Sztumskie Pole [0016]	369 371/1	0,0582 0,1052
27	Sztum	Sztumskie Pole [0016]	371/11	0,0290
28	Sztum	Sztumskie Pole [0016]	371/12 462	0,2742 2,1296
29	Sztum	Sztumskie Pole [0016]	461	0,9703
30	Sztum	Uśnice [0017]	113/4 113/5 113/6 122/3 123/3	0,0300 0,0600 5,0900 0,1500 0,1600
31	Sztum	Zajezerze [0018]	249/2	1,0788



32	Sztum	Zajezerze [0018]	249/3 249/4 249/5 249/7	0,2993 0,4241 0,3726 0,1004
33	Sztum	Obręb 1 - Sztum [0001]	235/3 235/4	0,0553 0,0557
34	Sztum	Obręb 1 - Sztum [0001]	235/7	0,0673
35	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	27	0,0063
36	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/123	0,1282
37	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/158	0,2757
38	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/209	0,1128
39	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/207 279/210 279/81	0,0046 0,0022 0,0049
40	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/222	0,0390
41	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/223	0,0340
42	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/208 279/82 279/83 279/84 279/85	0,0298 0,0049 0,0048 0,0032 0,0051
43	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	279/71 279/147 279/89	0,0655 0,4184 0,1689
44	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	464/14	0,0039
45	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/2	0,0077
46	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	488/3 488/4	0,0032 0,0012
47	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	636/2	0,0289
48	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	636/3	0,0342
49	Sztum	Obręb 2 - Sztum [0002]	366/18 366/19 366/20 366/21 366/22 367	0,0005 0,0005 0,0006 0,0009 0,0255 0,2479
50	Sztum	Obręb 3 - Sztum [0003]	106	0,0415
51	Sztum	Obręb 3 - Sztum [0003]	107/4	0,0064
52	Sztum	Obręb 3 - Sztum [0003]	107/5 93	0,6393 0,0624



53	Sztum	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/2	0,0454
54	Sztum	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/4	0,0715
55	Sztum	Obręb 4 - Sztum [0004]	25/10 25/5 25/7 25/8 43/1	0,3563 0,0676 0,0515 0,0884 0,0965
56	Sztum	Obręb 4 - Sztum [0004]	28/1	0,2411
57	Sztum	Obręb 4 - Sztum [0004]	30	0,0047
58	Sztum	Obręb 4 - Sztum [0004]	77	0,1022

Zakres i sposób realizacji prac:

Zamawiający przekazuje Wykonawcy następujące materiały pomocnicze do przygotowania operatów szacunkowych:

- 1) Odpis z księgi wieczystej
- 2) Wypis z rejestru gruntów i budynków
- 3) Zaświadczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- 4) kopia mapy ewidencyjnej,
- 5) Kopia mapy zasadniczej
- 6) Rejestr cen nieruchomości

Sposób wykonania operatów szacunkowych.

1. Przedmiot umowy należy wykonać zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami dobrej praktyki zawodowej, powinien przedstawiać przejrzyste i jednoznacznie wnioski z wyceny w sposób, który umożliwi korzystającemu zrozumienie wyrażanych przez rzeczoznawcę majątkowego opinii oraz jednoznaczną interpretację.
2. Operat musi być dostarczony do Zamawiającego w 2 egzemplarzach (jeden w postaci papierowej i jeden w postaci elektronicznej) dla każdej działki z określeniem celu wyceny. Operat w postaci elektronicznej zawiera podpis elektroniczny, złożony w dniu sporządzenia wyceny.
3. Wykonawca realizujący zamówienie winien posiadać uprawnienia w zakresie wyceny nieruchomości
4. W przypadku zmian w stanie prawnym nieruchomości tj. w księgach wiecznych (m.in. podziału wieczystoksięgowego nieruchomości lub założenia nowych ksiąg wieczystych), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym tj. w bazie danych ewidencji gruntów i budynków w trakcie trwania umowy – Wykonawca jest zobligowany do uwzględniania powstałych zmian.
5. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) Składania na żądanie Zamawiającego pisemnych wyjaśnień w zakresie wniesionych zastrzeżeń do sporządzonych wycen nieruchomości, w terminie 7 dni od daty odbioru pisemnego zawiadomienia.



- b) Występowania przed Organami Odwoławczymi, sądami powszechnymi oraz do uczestniczenia w naradach, rozprawach administracyjnych z udziałem stron toczących się postępowań w sprawach, w których Wykonawca wykonał operat szacunkowy.
- c) W przypadku, gdy w toku postępowania odwoławczego, w trybach skargowych lub innych postępowaniach zostaną stwierdzone uchybienia i nieprawidłowości w sporządzonych operatach szacunkowych, po upływie terminu, o którym mowa w art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) zobowiązuje się Wykonawcę do sporządzenia nowej wyceny nieruchomości z uwzględnieniem wskazanych uwag.
- d) Wykonawca oświadczy, iż w przypadku, gdy Zamawiający wystąpi na podstawie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych i uzyska negatywną opinię, wówczas koszty sporządzenia ww. opinii ponosić będzie Wykonawca.
- e) Obowiązek pozyskania wszelkich dodatkowych niezbędnych danych i materiałów koniecznych do wykonania zamówienia obciąża Wykonawcę.

SKŁAD OPERATU TECHNICZNEGO

1. Wykonawca przekaże dwa egzemplarze operatów szacunkowych do siedziby Zamawiającego dla każdej działki osobno (jeden w postaci papierowej i jeden w postaci elektronicznej). Operat w postaci elektronicznej zawiera podpis elektroniczny, złożony w dniu sporządzenia wyceny.
2. **Operat szacunkowy powinien zawierać w szczególności:**
 - a) stronę tytułową;
 - b) wyciąg z operatu szacunkowego;
 - c) określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny;
 - d) określenie celu wyceny;
 - e) określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych sporządzenia operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości;
 - f) określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
 - g) opis stanu przedmiotu wyceny;
 - h) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
 - i) analizę i charakterystykę rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęte analizą;
 - j) przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki szacowania oraz wskazanie rodzaju określanej wartości;
 - k) **przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.**
 - l) określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń; **informacji o wartości nieruchomości w rozbiciu na wartość gruntu i budynku, nakładów i ograniczeń itp. w zależności od celu wyceny**
 - m) wynik końcowy wraz z uzasadnieniem;
 - n) klauzule;
 - o) podpis autora (autorów) operatu szacunkowego z użyciem pieczęci zawodowej;
 - p) ustalenia dodatkowe i załączniki, których zamieszczenie jest uzasadnione.



3. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.
4. W operacie szacunkowym zamieszcza się także stosowne klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości.
5. Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu. Integralną częścią operatów szacunkowych jest protokół z przeprowadzonych oględzin nieruchomości podlegających wycenie wraz z dokumentacją fotograficzną z dnia oględzin.
6. Wyciąg, o którym mowa w art. 158 ustawy, zamieszcza się na początku operatu szacunkowego.
7. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy podpisuje go, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego. Jeżeli operat szacunkowy został sporządzony przez kilku rzeczoznawców majątkowych, operat podpisują wszyscy sporządzający go rzeczoznawcy majątkowi.
8. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w sposób, o którym mowa w § 57 ust. 1.

PRZEKAZANIE DOKUMENTÓW DO KONTROLI

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru prac a Zamawiający dokona odbioru w terminie uzgodnionym przez strony najpóźniej w ciągu 14 dni od wskazanej daty gotowości do odbioru.
2. Wykonawca uzna całość prac za prawidłowo wykonane po pozytywnym odbiorze prac.
3. W wypadku stwierdzenia błędów Zamawiający przekaże Wykonawcy materiały wraz z protokołem kontroli do poprawy.

V. Termin wykonania:

Termin wykonania do 31.08.2026 r.

VI. Ofertę należy złożyć/przesłać:

w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie z dopiskiem „Wycena nieruchomości – nie otwierać” na adres Zamawiającego: ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum; *lub złożyć* w Biurze Obsługi Interesanta Starostwa Powiatowego w Sztumie.

do dnia 4.05.2026 r. , do godziny: 15.30

Oferty, które wpłyną po terminie nie będą rozpatrywane.

VII. Zamawiający dopuszcza możliwość prowadzenia negocjacji złożonych ofert: NIE

VIII. Zamawiający dopuszcza możliwość składania zapytań do treści niniejszego zapytania ofertowego do dnia 28.04.2026 r.



1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego.
2. Zamawiający może dokonać odpowiednich wyjaśnień i ewentualnych zmian lub też może pozostawić wniosek bez rozpoznania, w szczególności jeżeli treść zapytań wpłynęłaby na co najmniej jeden dzień przed terminem składania ofert.
3. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami i ewentualnymi zmianami Zamawiający przekazuje Wykonawcom, którym przekazał zaproszenie do złożenia oferty.

IX. Kryterium oceny ofert:
Cena 100%

O wyborze oferty najkorzystniejszej stanowić będzie najniższa cena o wadze 100, na którą składać się będzie suma kwot oferowanych za sporządzenie operatów szacunkowych poszczególnych części od 1 do 6.

X. Warunki udziału w postępowania:

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy złożą ofertę wraz z wymaganymi oświadczeniami, dokumentami oraz:

- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia lub przedstawią pisemne zobowiązanie innych podmiotów do udostępnienia potencjału technicznego i osób zdolnych do wykonania zamówienia:
 - a) dysponują co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości
 - b) wykonawca winien wykazać, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał co najmniej 2 prace o podobnym charakterze wraz z potwierdzeniem należytego wykonania (referencje lub inny dokument potwierdzający, że praca została wykonana zgodnie z umową, w szczególności, że zostały zachowane terminy)

Niespełnienie chociażby jednego z ww. warunków skutkować będzie wykluczeniem Wykonawcy z postępowania.

XI. Sposób przygotowania oferty:

Ofertę należy przygotować na Formularzu oferty stanowiącym załącznik nr 1 do zapytania.

1. Na załączonym formularzu cenowo - ofertowym, należy przedstawić cenę ofertową brutto oraz netto za wykonanie/udzielenie przedmiotu zamówienia.
2. Wartość cenową należy podać w złotych polskich cyfrą – z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku oraz słownie.
3. Cena powinna zawierać wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia.
4. Wszelkie rozliczenia pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą odbywać się będą w złotych polskich



W celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu oferta musi zawierać następujące oświadczenia i dokumenty:

- 1) wypełniony formularz oferty (**wg załącznika nr 1**);
- 2) parafowany na wszystkich stronach przez wykonawcę lub osobę należycie umocowaną wzór umowy (**wg załącznika nr 2**),
- 3) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert);
- 4) wykaz wykonanych usług, w okresie ostatnich trzech 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, czy zostały wykonane należycie – **załącznik nr 3**
- 5) pełnomocnictwo (oryginał lub notarialnie potwierdzoną kopię) do podpisania oferty, jeżeli oferta nie została podpisana przez osoby upoważnione do tych czynności dokumentem rejestracyjnym (dotyczy to również w przypadku konsorcjum)

Wszystkie dokumenty przedstawione w formie kserokopii muszą być poświadczone za zgodność z oryginałem przez uprawnione osoby.

XII. Odrzucenie oferty/unieważnienie postępowania:

- 1) Zamawiający dopuszcza możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.
- 2) Zamawiający zastrzega się, że niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi zobowiązania do udzielenia zamówienia
- 3) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane. **Za dochowanie terminu złożenia oferty uważa się dzień i godzinę faktycznego jej dostarczenia.**

XIII. Informacje o formalnościach.

1. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, informacja zostanie opublikowana na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Sztumie
2. Zamawiający zawrze umowę z wybranym Wykonawcą po przekazaniu zawiadomienia o wyborze Wykonawcy, ale nie później niż w terminie związania ofertą.
3. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia umowy, Zamawiający wybierze kolejną ofertę najkorzystniejszą spośród złożonych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.
4. Do przeprowadzanego postępowania nie przysługują Wykonawcom środki ochrony prawnej określone w przepisach Ustawy Prawo zamówień publicznych tj. odwołanie, skarga.
5. Niniejsze postępowania prowadzone jest na zasadach opartych na wewnętrznych uregulowaniach organizacyjnych Zamawiającego. Nie mają w tym przypadku zastosowania przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych.

Załączniki:

1. Formularz cenowo – ofertowy
2. Projekt umowy
3. wykaz wykonanych usług



Z góry dziękując za wszelkie zainteresowanie informujemy, że dostarczone oferty będą stanowić załączniki do procedury ofertowej w myśl ustawy Prawo Zamówień Publicznych i nie podlegają zwrotowi.

sporządził: Krystyna Szczepanek

Z poważaniem

Starosta Sztumski

Administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku 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”) jest Starosta Sztumski z siedzibą przy ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum, w zakresie w jakim pozyskał dane osobowe w związku z przeprowadzeniem procedury publicznej.