



Sztum, dnia 14.09.2026 r.

GK. 6820.2.2.2026

ZAPYTANIE OFERTOWE

w postępowaniu o udzielenie zamówienia o wartości niższej niż 170 000 złotych netto

- I. Postępowanie prowadzone jest bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 793), ponieważ ustalona z należytą starannością wartość zamówienia jest niższa niż 170 000 zł netto (art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy). Postępowanie prowadzone jest zgodnie z § 8 Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Starostwie Powiatowym w Sztumie, stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 55/2025 Starosty Powiatu Sztumskiego z dnia 31 grudnia 2025 r., przez publikację zapytania ofertowego w Biuletynie Informacji Publicznej na podstawie § 8 ust. 3 pkt 1 Regulaminu.

II. Nazwa przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie operatu szacunkowego na potrzeby gospodarowania nieruchomością, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.).

III. Zamawiający:

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

Kody CPV: główny 71319000-7 - Usługi biegłych; pomocniczy 70000000-1 - Usługi w zakresie nieruchomości.

IV. Opis przedmiotu zamówienia:

Zapytanie kierowane jest do Wykonawców dysponujących osobą posiadającą uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nadane na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.).

Przedmiot prac - wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w obrębie Stążki, gmina Mikołajki Pomorskie, oznaczonej działką nr 90/7 o powierzchni 0,0092 ha, stanowiącej własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w celu nabycia na rzecz Powiatu Sztumskiego.

Zakres i sposób realizacji prac:

Zamawiający przekaze Wykonawcy posiadane materiały pomocnicze do sporządzenia Operatu, w szczególności:

- 1) Odpis z księgi wieczystej
- 2) Wypis z rejestru gruntów i budynków
- 3) kopia mapy ewidencyjnej,
- 4) Kopia mapy zasadniczej
- 5) Rejestr cen nieruchomości

Sposób wykonania operatu szacunkowego.

1. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.), rozporządzeniem



Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832), właściwymi standardami zawodowymi - o ile znajdują zastosowanie - oraz zasadami należytej staranności zawodowej. Operat powinien w sposób przejrzysty, logiczny i jednoznaczny przedstawiać tok wyceny oraz wnioski możliwe do zweryfikowania w granicach wynikających z przepisów prawa.

2. Operat należy przekazać w jednym podpisanym egzemplarzu papierowym oraz w postaci elektronicznej odpowiadającej treści egzemplarzowi papierowemu, podpisanej przez rzeczoznawcę majątkowego w sposób dopuszczony w § 81 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
3. Operat musi zostać sporządzony i podpisany przez osobę posiadającą ważne uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
4. Wykonawca uwzględni zmiany stanu prawnego i faktycznego nieruchomości ujawnione lub możliwe do ustalenia przy zachowaniu należytej staranności do daty przyjętej w Operacie jako data stanu nieruchomości. Zmiany powstałe po tej dacie nie stanowią same przez się wady Operatu.
5. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) Na żądanie Zamawiającego Wykonawca złoży pisemne wyjaśnienia dotyczące treści, założeń, danych, obliczeń i metodologii Operatu w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania.
 - b) Na uzasadnione żądanie Zamawiającego Wykonawca będzie współdziałał przy wyjaśnianiu zastrzeżeń organów, sądów lub podmiotów kontrolujących w zakresie dotyczącym sporządzonego przez niego Operatu. Obowiązek ten nie obejmuje sporządzenia nowej wyceny wskutek zmiany stanu nieruchomości, poziomu cen lub innych czynników niezależnych od Wykonawcy.
 - c) Jeżeli w toku postępowania, kontroli lub postępowania sądowego zostaną stwierdzone wady lub nieprawidłowości Operatu wynikające z okoliczności, za które odpowiada Wykonawca, Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia usunie wady, uzupełni Operat albo - jeżeli jest to konieczne - sporządzi Operat zamienny w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
 - d) Jeżeli Zamawiający zleci organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych ocenę prawidłowości sporządzenia Operatu na podstawie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ocena potwierdzi nieprawidłowości wynikające z okoliczności, za które odpowiada Wykonawca, Wykonawca zwróci Zamawiającemu uzasadniony koszt tej oceny.
 - e) Obowiązek pozyskania wszelkich dodatkowych niezbędnych danych i materiałów koniecznych do wykonania zamówienia obciąża Wykonawcę.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE TREŚCI I FORMY OPERATU SZACUNKOWEGO

1. **Operat szacunkowy powinien zawierać wszystkie elementy wymagane w szczególności przez §§ 78-81 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz inne elementy niezbędne ze względu na przedmiot i cel wyceny.**
2. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.



3. Do Operatu dołącza się istotne dokumenty dotyczące wycenianej nieruchomości wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne. Do Operatu należy dołączyć dokumentację fotograficzną z oględzin, jeżeli oględziny zostały przeprowadzone. Ograniczenie zakresu oględzin albo odstąpienie od nich wymaga uzasadnienia zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.
4. Operat w postaci papierowej rzeczoznawca majątkowy podpisuje własnoręcznie, a Operat w postaci elektronicznej - kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, zgodnie z § 81 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Potwierdzenie aktualności Operatu, jeżeli zostanie odrębnie zlecone, następuje na zasadach art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 83 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Potwierdzenie aktualności nie jest objęte ceną ofertową za sporządzenie Operatu, chyba że potrzeba korekty wynika z wady, za którą odpowiada Wykonawca.

PRZEKAZANIE I ODBIÓR

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru, a Zamawiający w terminie do 14 dni roboczych od kompletnego przekazania Operatu dokona jego weryfikacji formalnej, zgodności z prawem, rachunkowej, spójności, logiczności i przydatności dla celu wyceny.
2. Odbiór następuje protokołem. Zamawiający może odebrać Operat bez zastrzeżeń, odebrać go warunkowo z terminem usunięcia wad nieistotnych albo odmówić odbioru z podaniem stwierdzonych wad lub braków.
3. W przypadku stwierdzenia wad lub braków Wykonawca usunie je bez dodatkowego wynagrodzenia w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, odpowiednim do charakteru stwierdzonej nieprawidłowości.

V. Termin wykonania:

Termin wykonania do 30.10.2026 r.

VI. Ofertę należy złożyć/przesłać:

- 1) w formie papierowej - pocztą lub osobiście w Biurze Obsługi Interesanta Starostwa Powiatowego w Sztumie, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum, w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie z dopiskiem „Wycena nieruchomości - nie otwierać”;
- 2) przez e-Doręczenia na adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-38736-56777-UGRSC-21;

W każdym przypadku oferta musi wpłynąć do Zamawiającego do dnia 25.09.2026 r. do godz. 15:30. O zachowaniu terminu decyduje data i godzina faktycznego wpływu oferty do Zamawiającego.

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 21.09.2026 r.



1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego.
2. Zamawiający może pozostawić bez rozpoznania pytanie złożone później niż na 1 dzień roboczy przed upływem terminu składania ofert, jeżeli udzielenie odpowiedzi przed tym terminem nie będzie możliwe; w uzasadnionym przypadku Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert.
3. Treść pytań wraz z wyjaśnieniami oraz ewentualnymi zmianami Zamawiający udostępni w miejscu publikacji zapytania ofertowego, bez ujawniania źródła pytania, w sposób zapewniający jednakowy dostęp wszystkim zainteresowanym Wykonawcom.

IX. Kryterium oceny ofert:

Cena 100%

O wyborze oferty najkorzystniejszej stanowić będzie najniższa cena o wadze 100.

X. Warunki udziału w postępowaniu:

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) zapewnią wykonywanie czynności z zakresu szacowania nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z art. 174 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - a) dysponują co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, która będzie faktycznie uczestniczyć w realizacji zamówienia;
 - b) wykażą, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonali należycie co najmniej 2 usługi polegające na sporządzeniu operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej w celu nabycia, zbycia albo dla innego porównywalnego celu z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

Niespełnienie któregośkolwiek z warunków udziału albo zaistnienie wobec Wykonawcy przesłanek wykluczenia określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 514, z późn. zm.), stosowanych również do zamówień o wartości niższej niż kwota określona w art. 2 ust. 1 Prawa zamówień publicznych zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy sankcyjnej, skutkuje wykluczeniem Wykonawcy z postępowania, a jego oferta nie podlega dalszej ocenie.

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) oświadczenie o akceptacji wzoru umowy zawarte w formularzu ofertowym; Zamawiający nie wymaga parafowania każdej strony wzoru umowy;
- 3) oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy sankcyjnej oraz o braku innych okoliczności sankcyjnych uniemożliwiających zawarcie lub wykonywanie umowy albo dokonanie płatności, zawarte w formularzu ofertowym;
- 4) wykaz wykonanych usług wraz z dowodami ich należytego wykonania - załącznik nr 3;
- 5) pełnomocnictwo do podpisania oferty, jeżeli umocowanie osoby podpisującej ofertę nie wynika z właściwego publicznego rejestru lub innych dokumentów złożonych wraz z ofertą;
- 6) aktualna kopia dokumentu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego, obejmującego czynności objęte zamówieniem, z minimalną sumą gwarancyjną odpowiadającą co najmniej równowartości w złotych 25 000 euro, ustaloną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

XII. Odrzucenie oferty/unieważnienie postępowania:

1. Zamawiający może unieważnić postępowanie przed zawarciem umowy, jeżeli:
 - 1) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonywanie zamówienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć;
 - 2) zapytanie ofertowe jest obciążone niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą dalsze prawidłowe prowadzenie postępowania; albo
 - 3) wystąpiła inna okoliczność wymagająca unieważnienia postępowania, w tym w szczególności brak oferty podlegającej wyborowi albo brak możliwości sfinansowania najkorzystniejszej oferty, pod warunkiem wskazania i uzasadnienia tej okoliczności. O unieważnieniu Zamawiający poinformuje w miejscu publikacji zapytania, wskazując jego podstawę i uzasadnienie.
2. Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego ani zobowiązania Zamawiającego do udzielenia zamówienia. Zobowiązanie Zamawiającego powstaje dopiero z chwilą zawarcia umowy.
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. Termin związania ofertą wynosi 30 dni, licząc od dnia upływu terminu składania ofert. Zamawiający zawrze umowę z wybranym Wykonawcą w okresie związania ofertą, chyba że Strony zgodnie ustalą inaczej w granicach dopuszczalnych przez Regulamin.
3. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy, Zamawiający może wybrać kolejną ofertę najkorzystniejszą spośród ofert nieodrzuconych,



bez przeprowadzania ponownej oceny, o ile oferta ta pozostaje ważna, a wybór odpowiada warunkom zapytania ofertowego.

4. Do postępowania nie stosuje się ustawowych środków ochrony prawnej określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych, ponieważ postępowanie nie jest prowadzone na podstawie tej ustawy.
5. Postępowanie prowadzone jest na podstawie wewnętrznego Regulaminu Zamawiającego. Ustawa Prawo zamówień publicznych nie znajduje zastosowania z uwagi na wartość zamówienia niższą niż próg określony w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

Załączniki:

1. Formularz cenowo – ofertowy
2. Projekt umowy
3. wykaz wykonanych usług
4. wzór klauzuli informacyjnej o przetwarzaniu danych osobowych

Złożone oferty oraz dokumenty dotyczące postępowania stanowią akta procedury prowadzonej na podstawie Regulaminu Zamawiającego i nie podlegają zwrotowi, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

sporządził: Krystyna Szczepanek

Z poważaniem

Starosta Sztumski

Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w związku z udziałem w postępowaniu zawiera załącznik nr 4 do niniejszego zapytania ofertowego.