



Sztum, dnia 21.09.2026 r.

GK. 6825.1.54.2026

ZAPYTANIE OFERTOWE

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

- I. Postępowanie jest prowadzone w związku z wykonywaniem przez Starostę Sztumskiego zadań z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. 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 określającego wartość rynkową prawa własności gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, dla potrzeb aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, 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:

Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Sztumskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej; adres do korespondencji: 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 - ustalenie wartości rynkowej prawa własności do gruntów w celu aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, będących własnością Skarbu Państwa – oznaczonych działkami nr 96/4, 97/2 i 100/14 w obrębie 3 Miasta Sztum o łącznej powierzchni 0,0267 ha.

Zakres i sposób realizacji prac:

Zamawiający przekazuje 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. Z uwagi na cel wyceny Wykonawca stosuje również art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 42 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.
2. Operat należy przekazać w jednym podpisanym egzemplarzu papierowym oraz w postaci elektronicznej odpowiadającej treścią 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. Dla celu aktualizacji opłat Wykonawca określi wartość nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze oraz zasady określone w § 42 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Wartość należy określić według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zmiany powstałe po dacie przyjętej zgodnie z tymi przepisami 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 odstępianie 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 16.11.2026 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 30.09.2026 r. do godz. 15:30. O zachowaniu terminu decyduje data i godzina faktycznego wpływu oferty do Zamawiającego.

Oferta musi być podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy. Oferta składana przez e-Doręczenia musi umożliwiać identyfikację osoby składającej oświadczenie; dopuszcza się w szczególności opatrzenie oferty kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

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 28.09.2026 r.

1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego.
2. Pytania złożone po upływie terminu wskazanego powyżej mogą pozostać bez rozpoznania. Jeżeli udzielenie odpowiedzi albo dokonanie zmiany treści zapytania wymaga zapewnienia Wykonawcom dodatkowego czasu na przygotowanie ofert, Zamawiający może odpowiednio 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 określającego wartość prawa własności nieruchomości gruntowej dla celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego albo dla innego porównywalnego celu z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
- c) Jeżeli Wykonawca powołuje się na doświadczenie innego podmiotu, doświadczenie to zostanie uwzględnione wyłącznie wtedy, gdy podmiot ten będzie faktycznie uczestniczył w realizacji zamówienia w zakresie, którego doświadczenie dotyczy, a do oferty zostanie dołączone pisemne zobowiązanie tego podmiotu określające zakres jego udziału.

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.

Dokumenty składane w kopii powinny być poświadczone za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną. W przypadku dokumentu składanego w postaci elektronicznej dopuszczalne



jest poświadczenie albo podpisanie dokumentu kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, stosownie do charakteru dokumentu i obowiązujących przepisów.

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 obarczone 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 Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Starostwie Powiatowym w Sztumie. 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 udzielania zamówień publicznych w Starostwie Powiatowym w Sztumie i nie podlegają zwrotowi, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

sporządził: Krystyna Szczepanek

Z poważaniem

Leszek Jan
Sarnowski

Starosta Sztumski

Elektronicznie podpisany przez
Leszek Jan Sarnowski
Data: 2026.09.22 12:24:56 +02'00'

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