



STAROSTWO POWIATOWE
w Sztumie
ul. Mickiewicza 31
82-400 Sztum
tel. (55) 267-74-41
fax (55) 267-74-42

Sztum, dnia 19.09.2025 r.

GK. 2011.1.6.2025

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 4/2023 Starosty Powiatu Sztumskiego z dnia 17 stycznia 2023 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 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

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 **rzecoznawcy 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.).

1. **Część 1**

wycena nieruchomości, przejętych na podstawie decyzji Starosty Sztumskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w celu ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczone prawo własności nieruchomości wraz z nakładami oraz ograniczeniami, wynikającymi z działu III pierwotnej księgi wieczystej

a. Decyzja AB.6740.25.2025.IWB Decyzja Nr 57/2025/ZRID z dnia 4 czerwca 2025r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Operat l.p.	obręb	nr działki	powierzchnia [ha]	nakłady na nieruchomości/ hipoteki/ ograniczenia
1	Sztumskie Pole	301/10	0,0026	Bez nakładów. Służebność na rzecz Energa Operator
2	Sztumskie Pole	301/14	0,0025	Bez nakładów
		301/8	0,0191	Bez nakładów
		301/15	0,0091	Bez nakładów



- b. Decyzja AB.6740.32.2025.IWB Decyzja Nr 65/2025/ZRID z dnia 11 czerwca 2025r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Operat l.p.	Obręb	Gmina	Nr działki	Powierzchnia (ha)	nakłady na nieruchomości/ hipoteki/ ograniczenia
1	Koniecwałd	Sztum	210/1	0,0104	pole uprawne – pszenica – prawo dzierżawy zapisane w dziale III KW
			210/2	0,2512	pole uprawne – pszenica- prawo dzierżawy zapisane w dziale III KW
			209/3	0,0040	pole uprawne - pszenica - prawo dzierżawy zapisane w dziale III KW
			209/5	0,0014	pole uprawne – pszenica - prawo dzierżawy zapisane w dziale III KW
2	Kępina	Sztum	1/14	0,0135	pole uprawne – pszenica – Odpłatna służebność przesyłu dla działki nr 1/7, z której powstała działka nr 1/14 zapisana w KW

2. Część 2

wycena określająca wartość prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w celu sprzedaży na podstawie art. 198 g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Operat l.p.	Obręb	Gmina	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	Waplewo	Stary Targ	138/3	1.0544
			138/7	0.5628
2	Waplewo	Stary Targ	138/1	0.2092
			138/2	0.7926
			138/4	0.1240
			138/9	0.9545
			138/10	0.4563
			138/11	0.1130
			138/12	1.0333

3. Część 3

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	Nowiec	Dzierzgoń	14/2	0,16
2	Bruk	Dzierzgoń	121/1	0,09
3	Bruk	Dzierzgoń	138	0,0022
4	Jasna	Dzierzgoń	75	0,0042



5	Poliksy	Dzierzgoń	13	0,0020
6	Obręb 1	Dzierzgoń	825/1	0,3821
7	Obręb 1	Dzierzgoń	540/2	0,0070
8	Obręb 1	Dzierzgoń	540/1	0,1982
9	Obręb 1	Dzierzgoń	596/10	0,0078
10	Obręb 1	Dzierzgoń	825/15	0,3526
11	Obręb 1	Dzierzgoń	488	0,0808
12	Obręb 1	Dzierzgoń	825/8	0,0110
13	Obręb 1	Dzierzgoń	825/10	0,0799
14	Obręb 1	Dzierzgoń	478/1	0,3910

4. Część 4

ustalenie wartości rynkowej gruntów i budynków, będących własnością Skarbu Państwa, w celu aktualizacji wysokości opłat za trwałe zarząd

Operat l.p.	Obręb	Gmina/Miasto	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Istniejące budynki
1	Obręb 2	Miasto Sztum	404	0.2340	-
			405	0.0274	-
2	Obręb 1	Miasto Dzierzgoń	557	0.0641	-
3	Stary Targ	Stary Targ	258/2	0,13	-
4	Obręb 2	Miasto Sztum	314/1	0.0178	-
			279/42	0.1140	-
			279/127	2.6390	-
5	Obręb 4	Miasto Sztum	40	0.5431	-
			75	0.2568	-
6	Łoza	Stary Targ	148	0.36	-
			173/2	6.78	-
			173/3	3.68	-
7	Obręb 2	Miasto Sztum	536	0.1556	tak
			534/1	0.0259	-
8	Obręb 2	Miasto Sztum	279/133	0.4338	-
9	Obręb 2	Miasto Sztum	279/201	0.8513	-
10	Obręb 2	Miasto Sztum	279/202	0.0004	-
11	Obręb 2	Miasto Sztum	279/225	0.0294	-

5. Część 5

Wycena dotycząca ustalenia wartości rynkowej gruntów niezabudowanych, położonych w obrębie Mikołajki Pomorskie, oznaczonych działką nr 298/1 o powierzchni 0,0026 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa, w celu sprzedaży na rzecz właściciela gruntów przyległych.



Zakres i sposób realizacji prac:

Zamawiający przekaże 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 przekaze 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 tysiący 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:

1. Część 1 – 30 dni od daty podpisania umowy
2. Część 2 – do 25 listopada 2025 r.
3. Część 3 – do 25 listopada 2025 r.
4. Część 4 – do 25 listopada 2025 r.
5. Część 5 – do 25 listopada 2025 r.

VI. Ofertę należy złożyć/przesłać:

w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie z dopiskiem „Wycena nieruchomości – nie otwierać przed 1.10.2025 r. godz. 16.00” .

na adres Zamawiającego: ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum; *lub złożyć* w Biurze Obsługi Interesanta Starostwa Powiatowego w Sztumie.

do dnia 1 października 2025 r. , do godziny: 16.00

VII. Zamawiający dopuszcza możliwość prowadzenia negocjacji złożonych ofert: NIE

VIII. Zamawiający dopuszcza możliwość składania zapytań do treści niniejszego zapytania ofertowego do dnia 26 września 2025 r.

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
Leszek Sarnowski

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.