

Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia (SOPZ):

sporządzenie 50 operatów szacunkowych na potrzeby postępowań ws. ustalenia wysokości tzw. opłaty (renty) planistycznej

I. Zamawiający

Gmina Wołomin, ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin

II. Opis przedmiotu zamówienia

II.1. Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie 50 operatów szacunkowych na potrzeby postępowań w sprawie ustalenia wysokości jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie planu – tzw. opłaty (renty planistycznej) – o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Operaty winny być wykonane zgodnie z przepisami prawa, w szczególności z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami i aktami wykonawczymi do niej.

II.2. Liczba 50 jest maksymalną liczbą operatów szacunkowych, jaką Zamawiający może zlecić Wykonawcy do wykonania w okresie realizacji zamówienia, tj. w okresie 10 miesięcy. Oferent przedstawi w ofercie liczbę operatów, jaką zdolny będzie wykonać w ciągu jednego miesiąca (30 dni).

II.3. Zamawiający zapewni Wykonawcy następujące materiały dotyczące nieruchomości objętej sporządzanym operatem:

- 1) informację z rejestru gruntów zgodnie ze stanem na dzień wejścia w życie aktualnie obowiązującego planu miejscowego,
- 2) mapę zasadniczą,
- 3) kopię aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości,
- 4) wypis i wyrys z aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 5) wypis i wyrys z ostatniego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego przed uchwaleniem aktualnie obowiązującego planu,
- 6) wypis i wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie ze stanem na dzień wejścia w życie aktualnie obowiązującego planu miejscowego,
- 7) informację o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Pozostałe materiały Wykonawca pozyska we własnym zakresie.

II.4. Zamawiający oczekuje od Oferentów przedstawienia ceny jednostkowej za operat szacunkowy. Zamawiający zakłada zróżnicowanie cen za poszczególne operaty w zależności od stopnia ich skomplikowania:

- 1) Przewiduje się zwiększenie ceny za operat, jeśli objęta nim nieruchomość, będąca przedmiotem zbycia, była objęta różnymi przeznaczeniami planistycznymi w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, przy czym nie uważa się za osobne przeznaczenie

przeznaczenia drogowego, jeśli współwystępuje ono z innym przeznaczeniem (przeznaczeniami). Cena za operat będzie wyliczana według następującego wzoru:

$$C = c + (0,1c)(n-1)$$

gdzie c równe będzie zaoferowanej przez Oferenta cenie jednostkowej za operat, a n oznacza liczbę przeznaczeń planistycznych w operacie dla danej nieruchomości.

- 2) Ponadto, przewiduje się zmniejszenie ceny za operat, jeśli z wyceny Wykonawcy wynikać będzie, że wartość nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego nie wzrosła. W takim przypadku, cenę obliczoną według wzoru z pkt 1 dzieli się przez dwa.

III. Warunki udziału w postępowaniu

Aby wziąć udział w postępowaniu, Oferent musi wykazać, że dysponuje osobą posiadającą stosowne uprawnienia niezbędne do wykonania przedmiotowych operatów szacunkowych, oraz wskazać osobę/osoby, które będą te operaty sporządzać.

IV. Kryteria oceny ofert

Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta, to 100. Wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający dokona na podstawie oceny następujących kryteriów:

Lp.	Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
1.	cena	60%	60
2.	czas	40%	40

Punkty przyznane ofercie w ramach poszczególnych kryteriów zostaną zsumowane, a jako najkorzystniejsza zostanie oceniona oferta z najwyższą sumą punktów.

Opis kryteriów:

1. Cena:

Liczba punktów przyznanych w tym kryterium będzie wynikiem obliczenia z następującego wzoru, zaokrąglonym do dwóch miejsc po przecinku:

$$C = (C_n / C_o) \times 60$$

gdzie:

C – liczba punktów w kryterium „cena”,

C_n – najniższa cena ofertowa spośród złożonych ofert,

C_o – cena ofertowa badanej oferty.

2. Czas:

Liczba punktów przyznanych w tym kryterium będzie wynikiem obliczenia z następującego wzoru:

$$T = (T_o / T_n) \times 40$$

gdzie:

T – liczba punktów w kryterium „czas”,

T_o – liczba operatów, jaką Oferent jest zdolny wykonać w ciągu 30 dni, w badanej ofercie,

T_n – najwyższa liczba operatów, jaką Oferent jest zdolny wykonać w ciągu 30 dni, spośród złożonych ofert.

V. Postanowienia dodatkowe

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontaktu z Oferentami w celu doprecyzowania ofert i uzyskania dodatkowych wyjaśnień.
2. Termin związania ofertą musi wynosić co najmniej 30 dni (kalendarzowych).
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z Zamówienia, bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert.
4. Wzór umowy może ulec zmianom.