

Rawicz, 8 marca 2024 r.

**WYJAŚNIENIA DO ZAPYTANIA OFERTOWEGO nr 6/2024**  
**w celu zawarcia umowy ramowej na**  
**Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości**

W związku z pytaniami wykonawcy do Zapytanie ofertowego Zamawiający niniejszym udziela wyjaśnień:

**Pytanie 1:**

1. Czy planowane do wyceny nieruchomości będą zabudowane czy niezabudowane?

**Odpowiedź 1:**

**Zamawiający wyjaśnia, że nieruchomości będą co do zasady niezabudowane. Jednak Zamawiający nie wyklucza, że przedmiotem jednostkowego zlecenia może być również sporządzenie operatu dotyczącego nieruchomości zabudowanej.**

**Pytanie 2:**

2. W związku ze specyfiką sporządzenia tego typu operatów szacunkowych prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający wraz ze zleceniem dostarczy następujące, wymagane dokumenty:
  - a. Dla nieruchomości zabudowanej - Wykaz budynków i budowli zlokalizowanych aktualnie na nieruchomości;
  - b. Dla nieruchomości zabudowanej - Książki obiektu budowlanego lub dokumenty, w których wskazano opis budynków i budowli aktualnie zlokalizowanych na nieruchomości (powierzchnia użytkowa, kubatura, ilość kondygnacji, opis techniczny, rok budowy itd.);
  - c. Dla nieruchomości zabudowanej - Protokoły z przeglądów budowlanych budynków (jeżeli były wykonywane);
  - d. Dla nieruchomości zabudowanej - Inwentaryzacja budowlana, rzuty kondygnacji budynku- dla stanu aktualnego;
  - e. Wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (dokument potwierdzający wysokość procentowej stawki z tytułu tej opłaty oraz wysokość rocznej opłaty z tego tytułu np. decyzja o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub inny dokument stanowiący podstawę tego prawa/ decyzja o aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu) - dla działki oddanej w użytkowanie wieczyste;
  - f. Dokument potwierdzający prawny dostęp do drogi publicznej;

- g. Dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym / decyzja o warunkach zabudowy;
- h. Umowy generujące dochód z nieruchomości (jeżeli aktualnie występują - okres obowiązywania umowy, warunki wypowiedzenia, przedmiot umowy, powierzchnia najmu/dzierżawy, wysokość stawki, sposób rozliczenia innych kosztów)
- i. Pozwolenie na budowę;
- j. Koncepcji budowlana, projekt budowlany, rzuty kondygnacji po inwestycji, dokumentacja prawno-techniczna pozyskiwana na tym etapie lub stanowiąca załączniki do dokumentacji projektowej;
- k. Dokument potwierdzający powierzchnię użytkową po zrealizowaniu inwestycji- wykaz lokali z pomieszczeniami przynależnymi (jeżeli przewidziano) oraz powierzchnią użytkową;
- l. Zbiorcze zestawienie kosztów/ harmonogram finansowo- rzeczowy;
- m. Standard wykończenia lokali;
- n. Aktualny, na dzień wyceny, stan zaawansowania robót;
- o. Studium wykonalności projektu lub uproszczony biznes plan;

#### **Odpowiedź 2:**

**Zamawiający wyjaśnia, że udostępni Wykonawcy dokumenty, które będą w posiadaniu Spółki, w tym decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwoleniem na budowę, z zastrzeżeniem, że dokument potwierdzający przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym Wykonawca powinien pozyskać we własnym zakresie. Operat powinien być sporządzony w oparciu o przekazane Wykonawcy pozwolenie na budowę.**

#### **Pytanie 3:**

- 3. W związku z dużą ilością dokumentów na jakich przyjdzie pracować rzeczoznawcy majątkowemu wnosimy o zmianę terminu opracowania operatów na 30 dni od daty otrzymania kompletu dokumentów niezbędnych do sporządzenia wyceny.

#### **Odpowiedź 3:**

**Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.**

#### **Pytanie 4:**

- 4. Zawracamy się również z prośbą o zmianę zapisu par. 5 pkt. 5. Prosimy o dopuszczenie możliwości przekazania operatu szacunkowego drogą mailową, na wskazany adres, co będzie równoznaczne z dochowaniem terminu realizacji. Utrzymanie 14 dniowego terminu realizacji oraz oczekiwanie na

dostarczenie operatu na wskazany adres powoduje skrócenie czasu potrzebnego na rzetelną realizację wyceny.

**Odpowiedź 4:**

**Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.**

**Pytanie 5:**

5. Z uwagi na fakt zawarcia umowy na okres 24 miesięcy wnosimy o ujęcie zapisu dotyczącego rewaloryzacji stawki po upływie 12 miesięcy.

**Odpowiedź 5:**

**Zamawiający wyraża zgodę na zmianę. W związku z powyższym w Załączniku nr 2 – Wzór umowy dodaje się § 6 ust. 7 o następującym brzmieniu:**

„Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 może być waloryzowane raz w roku w miesiącu lutym o wskaźnik inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS (wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku). Pierwsza waloryzacja wynagrodzenia może nastąpić w lutym 2025 roku. Waloryzacja wynagrodzenia o wskaźnik inflacji nie wymaga aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia. Maksymalna wartość umowy ramowej określona w § 6 ust. 4 nie będzie podlegała zmianie.”

**Pytanie 6:**

6. Prosimy również o zmianę w par. 12 pkt. 1 i 2 wysokości kary za opóźnienia z 5% na 2%.

**Odpowiedź 6:**

**Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.**

**Pytanie 7:**

Prosimy o (...) wydłużenie terminu składania ofert.

**Odpowiedź 7:**

**Zamawiający wyraża zgodę na zmianę. W związku z powyższym pkt 1 w dziale OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT Zapytania ofertowego otrzymuje brzmienie:**

„Ofertę cenową prosimy przesłać do **12 marca 2024 r.** do godz. 10:00, pocztą elektroniczną na adres:

[elzbieta.ziemann@simkzn-wielkopolska.pl](mailto:elzbieta.ziemann@simkzn-wielkopolska.pl)”