



Jadowniki, 10.03.2022 r.

Zn. spr.: SA.270.2.8.2022
/doręczenie wyłącznie elektronicznie/

Zaproszenie do składania ofert

Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brzesko (Zamawiający) z siedzibą w Jadownikach ul. Brzeska 59, 32-800 Brzesko zaprasza do złożenia oferty w postępowaniu na:

„Wycenę i sporządzenie operatu szacunkowego dla zabudowanych nieruchomości własności Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Brzesko, przeznaczonych do sprzedaży”, realizowanej w trybie art. 38 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U.2021.1275 z późn zm.).

Niniejsze postępowanie nie podlega ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U.2021.1129 z późn. zm.) na zasadzie art. 2 ust. 1 pkt 1.

I. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wycena i sporządzenie operatu szacunkowego dla zabudowanych nieruchomości własności Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Brzesko, przeznaczonych do sprzedaży, znajdujących się na następujących działkach, zgodnie z tabelą nr 1.

Tabela nr 1. Informacja o działkach, będących przedmiotem wyceny

Nr działki	Obręb ewidencyjny/ adres ewidencyjny	Adres pocztowy	KW	Pow. (ha)	Użytek gruntowy	Nr inw. budynków położonych na działce
1930/9	Bochnia-1/ 120101_1.0001	ul. Łany 6 32-700 Bochnia	TR1O/00040545/6	0,3562	Bi	101/194 101/186 101/193
1960/13				0,0121	Bi	109/207
1960/18				0,0266	Bi	-
1960/19				0,2727	Bi	105/198 101/195 101/189 101/194 108/202

1960/20				0,0136	Bi	108/202
1960/21				0,0015	Bi	-
1960/22				0,0397	Bi	108/202
1960/23				0,0037	Bi	-

Dla planowanych do wyceny działek miasto Bochnia nie posiada prawnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 roku uchwalonego Uchwałą nr III/34/92 Rady Miejskiej w Bochni, wymienione wyżej działki znajdowały się w terenie oznaczonym symbolem G4UR,B,S – teren budownictwa rzemieślniczego i małych zakładów przemysłowych.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia” uchwalonym Uchwałą nr XVII/163/20 Rady Miasta Bochnia z dnia 20 lutego 2020 roku działki nr 1930/9, 1960/13, 1960/18, 1960/19, 1960/20, 1960/21, 1960/22, 1960/23 usytuowane są w strefie przemysłowej oznaczonej symbolem P/U – tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług.

Tabela nr 2. Informacje o budynkach, zlokalizowanych na ww. działkach oraz o umowach najmu i dzierżawy z nimi związanych:

Nr inw. budynku/ funkcja budynku	Lokalizacja na działce	Pow. użytkowa (m ²)/ kubatura (m ³)	w tym pow. lokali mieszkalnych oddanych w najem (m ²)/ liczba najemców (szt.) / okres obowiązania	w tym pow. oddana w dzierżawę (m ²)/ liczba dzierżawców (szt.) / okres obowiązania	Opis budynku/ liczba kondygnacji/ wyposażenie w media	Rok budowy
105/198 Budynek biurowo- mieszkalny	1960/19	1057,90 / 4319,00	124,60 / 2 / obie umowy zawarte na czas nieoznaczony dnia 03.12.2018 r. (obowiązują od 01.01.2019 r.)	92,06 / 3 / dwie umowy zawarte na czas nieoznaczony, jedna umowa zawarta na czas oznaczony do 28.02.2022 r. (możliwość przedłużenia ww. umowy do 30.06.2023 r.)	Budynek biurowy, 4-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany, z jedną ścianą wspólną z budynkiem o nr inw. 101/195; mieszkania zlokalizowane na III piętrze, media: prąd, woda, kanalizacja, wewnętrzna sieć ciepłownicza –	1979

					kocioł parowy na olej opałowy lekki	
101/195 Budynek przemysłowy	1960/19	411,70 / 2568,00	-	304,40 / 2 / obie umowy zawarte na czas nieoznaczony	Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany o charakterze warsztatowo-magazynowym, z jedną ścianą wspólną z budynkiem o nr inw. 105/198 oraz jedną ścianą wspólną z budynkiem o nr inw. 101/189; na jego terenie zlokalizowana kotłownia olejowa, ogrzewająca budynek o nr inw. 105/198; media: prąd, woda, kanalizacja	1979
101/189 Budynek przemysłowy	1960/19	70,00 / -	-	70,00 / 1 / umowa zawarta na czas nieoznaczony	Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany o charakterze magazynowym, z jedną ścianą wspólną z budynkiem o nr inw. 101/195; media: prąd, woda, kanalizacja	1979
101/194 Budynek biurowo przemysłowy	1930/9 1960/19	528,00 / 2540,00	-	528,00 / 1 / budynek był dzierżawiony na czas oznaczony od 01.07.2015 r. do 30.06.2021 r.; po tym okresie dzierżawca nie opuścił nieruchomości i jest do chwili	Budynek produkcyjno-biurowy, 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany, media: prąd, woda, kanalizacja	1986

				obecnej obciążony za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy		
101/186 Budynek przemysłowy	1930/9	71,00 / -	-	71,00 / 1 / umowa zawarta na czas nieoznaczony	Budowla o charakterze wiaty o konstrukcji stalowo-betonowej, z jedną ścianą otwartą, z jedną ścianą wspólną z budynkiem o nr inw. 101/193; media: brak	1986
101/193 Budynek gospodarczy	1930/9	54,00 / 150,00	54,00 / 2 (pomieszczenia przynależne do mieszkań) / umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony	-	Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany o charakterze magazynowym (gospodarczym), z jedną ścianą wspólną z budynkiem o nr inw. 101/186; media: prąd	1988
109/207 Stacja transformatorowa	1960/13	22,80 / 73,00	-	-	Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany – stacja transformatorowa; lokalizacja licznika głównego prądu	1982
108/202	1960/19 1960/20 1960/22	350/ 0	-	-	Konstrukcja stalowo-betonowa bez zadaszienia	1979

Na planowanych do sprzedaży działkach znajdują się następujące naniesienia związane z nieruchomościami:

1. kanalizacja deszczowa sieci opadowej (nr inw. 211/216);
2. zewnętrzna sieć kanalizacyjna (nr inw. 211/217);
3. przepompownia ścieków fekalnych (nr inw. 211/212);
4. zewnętrzna sieć wodociągowa (nr inw. 211/215);
5. przepompownia wód opadowych (nr inw. 211/213);

6. sieć ciepłownicza (nr inw. 211/214);
7. linia niskiego napięcia (nr inw. 211/226);
8. ogrodzenie (nr inw. 291/227);
9. oświetlenie placu (nr inw. 211/225);
10. parkingi i place (nr inw. 220/221);
11. kocioł wodny (nr inw. 310/414);
12. sprzęt komputerowy - sieć (nr inw. 491/314).

Obciążenia działek:

1. Na działkach nr 1930/9 i 1960/19 znajduje się rozbudowana bez zgody Nadleśnictwa Brzesko i bez wymaganego pozwolenia na budowę część budynku byłej stołówki i przychodni nr inw. 101/194 o łącznej powierzchni 438,03 m², zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bochni nr 86/2019 z dnia 7.10.2019 r. znak RKOA.5141.54.2016.RK/KS. Rozbudowana część budynku byłej stołówki i przychodni nie będzie podlegać wycenie.

W tej sprawie toczy się obecnie wszczęte na wniosek Nadleśnictwa postępowanie administracyjne dotyczące nakazania byłemu dzierżawcy rozbiórkę rozbudowanej części budynku byłej przychodni i stołówki. Decyzją nr 86/2019 z dnia 07.10.2019 r. znak RKOA.5141.54.2016.RK/KS Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bochni nakazał rozbiórkę ww. części budynku. Na skutek odwołania ówczesnego dzierżawcy, decyzją z 20.05.2020 r. Małopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie uchylił decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bochni i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Od tej decyzji Nadleśnictwo wniosło sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Wyrokiem z dnia 29.07.2020 r. sygn. akt II SA/Kr 683/20 WSA w Krakowie prawomocnie uchylił decyzję MWINB w Krakowie, nakazując wydanie rozstrzygnięcia co do istoty sprawy. Obecnie sprawa toczy się przed Małopolskim Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Krakowie, który powinien wydać w sprawie kolejną decyzję. Na dzień ogłoszenia niniejszego postępowania decyzja MWINB w Krakowie nie została wydana, co oznacza, że sprawa nakazania rozbiórki nie została ostatecznie zakończona. W chwili obecnej Nadleśnictwo złożyło propozycję zawarcia umowy na budynek nr inw. 101/194 podmiotowi, który bezumownie korzysta z niego.

Na dzień rozstrzygnięcia niniejszego postępowania ww. stan prawny może ulec zmianie – bezumowne korzystanie może zostać zastąpione umową najmu.

2. Na działce nr 1930/9 w gruncie przebiega linia gazowa wysokiego ciśnienia, a na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM jest ustanowiona służebność przesyłu na powierzchni 192 m² (dł. 48 m, szer. 4 m).

3. Działka 1930/9 obciążona jest służebnością gruntową przejazdu, przechodu i przegonu istniejącym szlakiem drogowym na rzecz każdorazowych właścicieli działek sąsiednich: 1960/8, 1960/9, 1960/6, 1930/10, 1946/2, 1952;
4. Część działek nr 1930/9, 1960/11, o pow. 0,1175 ha wraz ze znajdującym się na nich budynkiem byłej stołówki i przychodni nr inw. 101/194 jest od 1.07.2021 r. przedmiotem bezumownego korzystania przez byłych dzierżawców, którzy z tego tytułu ponoszą comiesięczne odszkodowanie oraz opłacają podatek od nieruchomości.
5. Część gruntu na działce nr 1930/9 o pow. 2209 m² jest wydzierżawiona na czas nieoznaczony na cele parkingowe;
6. Część gruntu na działce nr 1960/19 o pow. 100 m² jest wydzierżawiona na czas nieoznaczony pod nietrwale związany z gruntem garaż blaszak;
7. Działki nr 1960/18, 1960/20, 1960/21, 1960/22, 1960/23 są wydzierżawione na cele dojazdu do działek sąsiednich i cele parkingowe;
8. Każdy z dzierżawców/ najemców, w zależności od powierzchni użytkowej dzierżawionej/ najmowanej nieruchomości, dzierżawi/ najmuje również grunt przynależny do danej nieruchomości, za który płaci podatek od nieruchomości.
9. Na działkach nr: 1960/19, 1960/20, 1960/22 znajdują się cztery garaże tzw. „blaszaki”, które nie będą podlegać wycenie. Zostaną one usunięte przed dokonaniem sprzedaży.
10. Na działce nr 1930/9 znajduje się budynek tzw. „Stróżówka”, który również nie będzie podlegał wycenie. Zostanie on usunięty przed dokonaniem sprzedaży.

II. Warunki realizacji zamówienia:

1. Wycena nieruchomości i operat szacunkowy muszą być wykonane zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2021.1899, z późn. zm.), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U.2021.555) oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny dla rzeczoznawców majątkowych wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także aktualnym orzecznictwem organów II instancji i sądów.
2. Wycena nieruchomości i operat szacunkowy muszą zawierać uzasadnienie zastosowania odpowiedniego sposobu wyceny oraz wskazanie i wyjaśnienie przesłanek, które doprowadziły do przedstawionych konkluzji, w sposób logiczny, spójny i wiarygodny.
3. Operat szacunkowy i wycenę należy przedłożyć Zamawiającemu w dwóch egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej (w formacie PDF).
4. Dodatkowo w operacie należy określić oddzielnie: wartość gruntu oraz wartość poszczególnych budynków wskazanych w tabeli nr 2, z wyłączeniem obiektów i nakładów niepodlegających wycenie.

5. Nadleśnictwo Brzesko zastrzega, że w toku sporządzania operatu szacunkowego Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Krakowie może zgłaszać uwagi co do jego treści, które wykonawca ma obowiązek uwzględnić.
6. Na wniosek Wykonawcy Nadleśnictwo Brzesko udostępni umowy najmu i dzierżawy poszczególnych nieruchomości oraz inne dokumenty dotyczące nieruchomości.
7. Maksymalny termin realizacji zamówienia to **31.07.2022 r.**

III. Termin składania ofert:

1. Oferty należy składać do dnia **04.04.2022 r. do godz. 10:00** za pomocą strony internetowej PlatformaZakupowa.pl.
2. Otwarcie ofert nastąpi dnia **04.04.2022 r. o godz. 10.30.**

IV. Zawartość oferty:

Aby oferta została uznana za ważną musi zawierać wszystkie poniższe składowe:

1. Formularz oferty (PlatformaZakupowa.pl);
2. Zaświadczenie o wpisaniu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych (Wykonawca musi dysponować minimum jedną osobą wpisaną do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzonego przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii);
3. Oświadczenie o czynnym wykonywaniu uprawnień rzeczoznawcy przez okres minimum 5 lat (skan podpisanego oświadczenia);
4. Wykaz minimum trzech operatów szacunkowych dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne lub przemysłowe w okresie ostatnich 5 lat (skan podpisanego oświadczenia);
5. Wydruk z CEIDG potwierdzający prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości;
6. Skan odpisu uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
7. Wykaz aktualnie odbytych szkoleń w zakresie szacowania nieruchomości (skan podpisanego oświadczenia lub zaświadczenia o odbyciu szkoleń);
8. Ubezpieczenie OC z tytułu odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego;
9. Akceptacja wzoru umowy.

V. Kryteria wyboru oferty:

100% cena

VI. Udzielenie zamówienia:

1. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w ogłoszeniu i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza na podstawie kryteriów oceny ofert.
2. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.
3. Zamawiający ma prawo wezwać Wykonawców do przedłożenia do wglądu oryginałów dokumentów, przedstawionych w pkt IV.
4. Zamawiający odrzuci oferty niepełne.

VII. Osoba uprawniona do kontaktów z Wykonawcami:

Marta Saferna, email: marta.saferna@krakow.lasy.gov.pl, telefon: 14 612 51 49, kontakt w godzinach pracy Nadleśnictwa Brzesko (7:00-15:00).

VIII. Uwagi końcowe

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1. Wyjaśnienia treści ogłoszenia w odpowiedzi na pytania potencjalnych Oferentów;
2. Zmiany treści ogłoszenia przed upływem terminu składania ofert;
3. Unieważnienia postępowania na każdym etapie;
4. Odrzucenia oferty Wykonawcy, która nie spełnia wymagań określonych w ogłoszeniu, o czym Zamawiający niezwłocznie poinformuje Wykonawcę podając uzasadnienie faktyczne;
5. Żądania od Wykonawców szczegółowych informacji i wyjaśnień oraz dowodów dotyczących treści złożonej oferty na każdym etapie postępowania;

IX. Wyniki postępowania

O wynikach postępowania każdy z Wykonawców, który złożył ofertę zostanie poinformowany drogą elektroniczną.

Z poważaniem

Paweł Dzięgielowski
Nadleśniczy

/podpisano elektronicznie/