

OPIS ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. Nazwa i adres Zamawiającego:

Przedsiębiorstwo Komunalne „Therma” Spółka z o.o.
43-300 Bielsko-Biała, ul. Michała Grażyńskiego 108
Tel. (33) 8122021, mail: therma@therma.bielsko.pl

II. Tryb udzielenia zamówienia: przetarg nieograniczony

1. Postępowanie prowadzone jest w oparciu o stosowany odpowiednio na mocy Decyzji nr D/13/15/06 Zarządu Zamawiającego z dnia 8 lutego 2022 r. Regulamin udzielania zamówień sektorowych niepodlegających przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych o wartości poniżej progów unijnych, obowiązujący w P.K. „Therma” Sp. z o.o.
2. Do niniejszego zamówienia nie mają zastosowania przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.

III. Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie zadania o nazwie: **„Wykonanie wyceny w formie operatów szacunkowych, nieruchomości stanowiących majątek Przedsiębiorstwa Komunalnego „Therma” Sp. z o.o., do celów związanych z wyceną wartości przedsiębiorstwa metodą majątkową”** jako usługi dotyczącej opracowania operatów szacunkowych w celu określenia wartości nieruchomości należących do P.K. Therma Sp. z o.o., a wyszczególnionych w zał. nr 3 do niniejszych istotnych warunków zamówienia, niezbędnych do dokonania wyceny wartości przedsiębiorstwa metodą majątkową, a także jednorazowego potwierdzenia aktualności każdego ze sporządzonych operatów po upływie 12 miesięcy od dnia ich sporządzenia w terminie 14 dni od daty wystąpienia z takim wnioskiem przez Zamawiającego. Potwierdzenie aktualności operatów szacunkowych dokonywane będzie bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Operaty szacunkowe winne być sporządzone w dwóch egzemplarzach, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności przy zachowaniu zasady bezstronności w wycenie nieruchomości, jak również zgodnie ze stanem nieruchomości oraz zawierać wszelkie informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń i wyniku końcowego.
3. Informacje i materiały niezbędne do wykonania zamówienia Wykonawca uzyska we własnym zakresie.
4. Operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości muszą być sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.
5. Operat szacunkowy musi być sporządzony zgodnie z aktualnymi przepisami na dzień sporządzania operatu:
 - ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
 - Standardami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

IV. Terminy realizacji i warunki płatności

1. **Termin realizacji operatów: do 30.09.2025 r.**
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi jednorazowo przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania faktury przez Zamawiającego.
3. Rozliczenia między Wykonawcą, a Zamawiającym będą prowadzone w polskich złotych.

V. Opis warunków udziału w postępowaniu

O udzielenie zamówienia może ubiegać się Wykonawca, który:

1. dysponuje co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodnie z art. 174. ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
2. wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, należycie wykonał co najmniej trzy usługi polegające na opracowaniu operatów szacunkowych (jako potwierdzenie należytego wykonania robót należy przedstawić stosowne referencje, zaświadczenia, które potwierdzą fakt należytego wykonania usługi);
3. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
4. nie zalega z uiszczeniem podatków i opłat oraz składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne;
5. nie otwarto w stosunku do Wykonawcy likwidacji ani nie ogłoszono upadłości.

VI. Wykaz formularzy, oświadczeń i dokumentów jakie mają złożyć Wykonawcy

1. Przystępując do udziału w postępowaniu Wykonawca składa:
 - 1) ofertę na wypełnionym i podpisanym formularzu ofertowym (zał. nr 1),
 - 2) oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu (zał. nr 2),
 - 3) wykaz wykonanych usług opracowania operatów szacunkowych (zał. nr 4) wraz z dokumentami potwierdzającymi należyte ich wykonanie (stosowne referencje, zaświadczenia itp.),
 - 4) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
 - 5) dokumenty potwierdzające że dysponuje co najmniej 1 osobą posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodnie z art. 174. ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wyszczególnione w pkt. 1 - 2 załączniki należy sporządzić ściśle wg wzorów dołączonych przez Zamawiającego, a pozostałe dokumenty należy przedstawić w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.

VII. Informacje o sposobach porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami

1. Osobami uprawnionymi przez Zamawiającego do kontaktowania się z Wykonawcami są:
 - w sprawach proceduralnych:
 - Tomasz Trębacz - tel.(33) 812-82-21
 - mail: ttribacz@therma.bielsko.pl
 - w sprawach dotyczących przedmiotu zamówienia:
 - Zygmunt Homa - tel. 604 965 561
 - mail: zhoma@therma.bielsko.pl

w dniach od poniedziałku do piątku w godz. 9.00-13.00

VIII. Termin związania ofertą

1. Wykonawca jest związany ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert, tj. do dnia **07.08.2025.**
2. Wykonawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Zamawiający może tylko raz zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 30 dni.

IX. Opis sposobu przygotowania oferty

1. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferta musi być złożona w formie pisemnej, napisana w sposób trwały, opracowana w języku polskim, a cena podana w polskiej walucie.
3. Wymaga się by oferta była dostarczona w opakowaniu uniemożliwiającym odczytanie jej zawartości bez uszkodzenia tego opakowania, opatrzonym informacją o adresie Wykonawcy oraz z napisem:

„Wykonanie wyceny w formie operatów szacunkowych, nieruchomości stanowiących majątek Przedsiębiorstwa Komunalnego „Therma” Sp. z o.o. , do celów związanych z wyceną wartości przedsiębiorstwa metodą majątkową”

Nie otwierać przed 08.07.2025. godz. 12.05.”

4. Jeżeli dojdzie do przedterminowego otwarcia koperty (opakowania) z ofertą w przypadku błędnego oznaczenia koperty z ofertą przez Wykonawcę, Zamawiający powiadomi o tym fakcie Wykonawcę. Oferta znajdująca się w przedwcześnie otwartej kopercie nie będzie brana pod uwagę. Wszelkie związane z tym konsekwencje obciążają Wykonawcę. Wykonawca ma prawo dostarczyć w terminie przewidzianym na składanie ofert kolejną ofertę w kopercie prawidłowo oznaczonej.
5. Wszystkie strony oferty, w tym dołączone do niej załączniki, powinny być podpisane przez osoby uprawnione do występowania w imieniu Wykonawcy, zgodnie z dokumentem potwierdzającym posiadanie uprawnień do występowania w obrocie prawnym lub posiadające stosowne **pełnomocnictwo, które należy dołączyć do oferty**.
6. Treść oferty musi odpowiadać treści opisu istotnych warunków zamówienia.
7. Cena oferty winna obejmować wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia.
8. Cena oferty winna być podana netto.
9. Wykonawca może, przed upływem terminu składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę informując o tym pisemnie Zamawiającego.
10. Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść opisu istotnych warunków zamówienia, niezwłocznie przekazując wszystkim Wykonawcom treść modyfikacji.

X. Miejsce oraz termin składania ofert

1. Oferty należy dostarczyć do sekretariatu w siedzibie Zamawiającego (43-300 Bielsko-Biała, ul. Michała Grażyńskiego 108) osobiście lub za pośrednictwem kuriera/poczty do dnia **08.07.2025.** do godz. **12.00.**
2. Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi w dniu **08.07.2025. o godz. 12.05** w sali nr 44 (Bielsko-Biała, ul. Michała Grażyńskiego 108).

XI. Opis kryterium wyboru oferty

1. Jedynym kryterium, którym będzie się kierował Zamawiający przy wyborze najkorzystniejszej oferty będzie cena netto przedmiotu zamówienia.
2. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom przedstawionym w opisie istotnych warunków zamówienia, nie podlega odrzuceniu oraz została oceniona jako posiadająca najniższą cenę.

XII. Odrzucenie ofert

Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:

- 1) jej treść nie odpowiada treści opisu istotnych warunków zamówienia,
- 2) została złożona przez Wykonawcę, który nie spełnia warunków udziału w postępowaniu,
- 3) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,

- 4) zawiera istotne błędy w obliczeniu ceny,
- 5) została złożona po terminie składania ofert.

XIII. Unieważnienie i zamknięcie postępowania

1. Zamawiający unieważnia postępowanie, jeżeli nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu lub wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego.
2. Zamawiający może zamknąć postępowanie bez dokonywania wyboru oferty. Postępowanie może być zamknięte na każdym jego etapie. Zamawiający zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez podania przyczyny.
3. O unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia lub jego zamknięciu Zamawiający zawiadamia wszystkich Wykonawców, którzy złożyli oferty.

XIV. Istotne postanowienia umowy i zawarcie umowy

1. Istotne postanowienia umowy znajdują się we wzorze umowy stanowiącym zał. nr 5 do niniejszego opisu istotnych warunków zamówienia.
2. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, będzie zaproszony do podpisania umowy.

XV. Postanowienia końcowe

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez podania przyczyny. Postępowanie może być zamknięte na każdym jego etapie.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia dodatkowych negocjacji cenowych w przypadku gdy w postępowaniu zostanie złożona tylko jedna oferta lub gdy cena oferty będzie zbyt wysoka.
3. Koszty udziału w postępowaniu, w tym koszty przygotowania i złożenia oferty, obciążają Wykonawcę i nie może on dochodzić ich zwrotu od Zamawiającego.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszym opisem istotnych warunków zamówienia mają zastosowanie postanowienia Regulaminu udzielania zamówień sektorowych niepodlegających przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych o wartości poniżej progów unijnych, obowiązującego w P.K. „Therma” Sp. z o.o. oraz odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Specyfikację warunków zamówienia można otrzymać pobierając ją ze strony internetowej Zamawiającego, mieszczącej się pod adresem <https://www.therma.bielsko.pl/>.

ZATWIERDZAM

PREZES WZM ZADU

mgr inż. Andrzej Listowski

Bielsko-Biała, dnia 26.06.2025.

Załączniki:

- 1) Formularz ofertowy (zał. nr 1)
- 2) Oświadczenie Wykonawcy (zał. nr 2)
- 3) Wykaz nieruchomości do wyceny (zał. nr 3)
- 4) Wykaz wykonanych usług (zał. nr 3)
- 5) Wzór umowy (zał. nr 5)
- 6) Kłauzula informacyjna w zakresie przetwarzania danych osobowych (zał. nr 6)