

Łódź, dnia 23 grudnia 2009 r.

GM.VIII.3411/2/09

**Wykonawcy uczestniczący w postępowaniu
o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie usługi
pn. „Wykonanie operatów szacunkowych niezbędnych do
realizacji zadań Wydziału Gospodarowania Majątkiem
Urzędu Miasta Łodzi”**

Zamawiający - Miasto Łódź – na podstawie art. 38 ust 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.), poniżej przedstawia wystąpienie Wykonawcy w sprawie treści SIWZ wraz ze stosownymi wyjaśnieniami.

Treść wystąpienia Wykonawcy

Pozwalamy sobie na zwrócenie uwagi na niektóre aspekty ogłoszonego przetargu, rzutujące na możliwość złożenia oferty.

Wycena nieruchomości stanowiąca opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego dokonywana jest w trybie art. 156. 1. ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z § 3.1. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości”.

Zatem nie budzi wątpliwości, że szacowanie wartości nieruchomości to szacowanie wartości praw z nią związanych. Prawa te dotyczą konkretnej nieruchomości i są opisane w dokumentach opisujących stan prawny takiej nieruchomości.

Ponadto zgodnie z art. 175 w/w ustawy „Rzecznik majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art 174 ust. 3 i 3a. zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.”

Wskazujemy, że zawarty w ogłoszeniu SIWZ opis przedmiotu wyceny, jest niewystarczający i nie pozwala na określenie stanu prawnego nieruchomości na etapie składania oferty. Brak takich informacji jak: adres nieruchomości, nr księgi wieczystej, nr działki ewidencyjnej a także niesprecyzowanie zakresu i charakteru nakładów rzeczowych, które mają być przedmiotem wyceny uniemożliwia właściwą ocenę nakładu i czasu pracy, a tym samym wysokości wynagrodzenia. Tym bardziej, że w zamówieniu wskazano, że przedmiotem zamówienia są wyceny nietypowe, co zwiększa jeszcze poziom niepewności przy ustalaniu terminów i ceny za usługę.

Na etapie kształtowania wynagrodzenia za dokonanie wyceny (zgodnie z Kodeksem Etyki Zawodowej Rzeczników Majątkowych PFSRM - Pkt.10 „Uszanowania swojej pracy poprzez proponowanie wynagrodzenia godnego wykonywanego dzieła” powyżej wskazane informacje dotyczące konkretnej nieruchomości są niezbędne do określenia zakresu i nakładu pracy, a także oszacowania kosztów związanych z wykonaniem operatu.

W przedstawionym stanie rzeczy kształtowanie wynagrodzenia za sporządzenie wyceny nie jest w pełni możliwe, co w konsekwencji może doprowadzić do braku należytego pod względem merytoryczno - formalnym wykonania dzieła.

Naszym zdaniem, taki stan rzeczy nie leży zarówno w interesie Zamawiającego jak i wykonawcy.

Budzi w nas niepokój także określenie w pkt 12.3.2 specyfikacji zasad zwrot u zabezpieczenia z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości. Pragniemy zwrócić uwagę, że operat szacunkowy jest dziełem intelektualnym, a jego tryb wykorzystania jest określony w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie nie jest powiązany z rękojnią zwłaszcza, że czas jej trwania nie został określony w przedmiotowym ogłoszeniu. Niniejsze uwagi kierujemy w trosce o dobrze pojęty interes Zamawiającego oraz w dbałości o godność zawodu rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z pkt. 8 Kodeksu Etyki Zawodowej. Prosimy o zajęcie stanowiska w tej sprawie.

Odpowiedź Zamawiającego

W odpowiedzi na pismo dotyczące uwag do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w postępowaniu w trybie zamówienia publicznego na „Wykonanie operatów szacunkowych niezbędnych do realizacji zadań Wydziału Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi” Zamawiający informuje, iż określenie przedmiotu zamówienia przez Miasto Łódź zostało poprzedzone analizą rynku odnoszącą się do sposobu opisu przedmiotu zamówienia przez inne jednostki samorządu terytorialnego. Z analizy wynika, że opis przedmiotu zamówienia podobny do zastosowanego przez Wydział Gospodarowania Majątkiem jest skutecznie praktykowany w innych miastach Polski.

Specyfika działania Wydziału Gospodarowania Majątkiem powoduje, iż lista konkretnych nieruchomości przeznaczonych w danym roku budżetowym do zbycia jest tworzona przy sporządzaniu planu finansowego na kolejny rok i aktualizowana na bieżąco. Decyzja o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia czy wydzierżawienia zależy od wielu czynników, między innymi od regulacji stanów prawnych nieruchomości, pozyskania opinii merytorycznych Wydziałów i planów Miasta w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Z tego powodu nie jest możliwe podanie pełnej listy nieruchomości przewidzianych w danym roku do wyceny. Dlatego Zamawiający precyzyjnie podzielił nieruchomości na kategorie z uwzględnieniem między innymi celu wyceny, rodzaju zabudowy, cech nieruchomości i trybu zbycia nieruchomości.

W związku z powyższym, zdaniem Zamawiającego, umieszczony w Specyfikacji opis przedmiotu zamówienia jest wystarczający.

W odniesieniu do uwagi dotyczącej zwrotu zabezpieczenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady, Zamawiający stwierdza, że kwestie rękojmi za wady dzieła powstałego w wyniku zawartej umowy o dzieło reguluje art. 637 kodeksu cywilnego.

Zamawiający wprowadza jednak modyfikację Specyfikacji polegającą na wykreśleniu punktów 12.3.1 oraz 12.3.2. Jednocześnie wpisuje się w punkcie 12.3 następującą treść: „Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy następuje w trybie art. 151 ustawy Prawo zamówień publicznych”.