

Jelenia Góra, 27 luty 2007 r

Urząd Miejski w Szklarskiej Porębie
ul. M. Buczka 2
58-580 Szklarska Poręba

PROTEST

dotyczący ogłoszenia o zamówieniu i postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia (siwz) przetargu nieograniczonego o wartości poniżej 60.000 euro na wykonanie zadania pod nazwą „Usługi wycen nieruchomości dla Miasta Szklarska Poręba w 2007 roku”

Termin zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej miasta 25 luty 2007

Termin otwarcia ofert: 12 marzec 2007 r

Na podstawie art. 180 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.) składam protest dotyczący treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia i wnoszę o unieważnienie przetargu z powodu rażącego naruszenia prawa przez zamawiającego, ze szkodą dla wykonawcy, polegającej na uniemożliwieniu złożenia uczciwej oferty.

W szczególności zarzucam naruszenie przez zamawiającego następujących przepisów:

art. 7 ust.1 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
art. 29 ust. 1 i 2 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
art. 30 ustawy prawo zamówieniach publicznych;
art. 36 ust.1 pkt. 3, 4, prawo zamówieniach publicznych
art. 147 ustawy prawo zamówień publicznych
art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami

poprzez:

- brak opisu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniających wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty,

- nie określenie za pomocą obiektywnych cech przedmiotu zamówienia, co nie tylko uniemożliwia skalkulowanie ceny za usługę, ale również rodzi domniemanie, że niektórzy wykonawcy zostali poinformowani bardziej szczegółowo o zakresie i przedmiocie wyceny, co utrudnia uczciwą konkurencję;

- nie określenie zakresu wykonania wyceny, co oznacza że w przypadku jednej nieruchomości może zostać wykonanych kilka operatów szacunkowych zamiast jednego;

Prowadzi to do dowolności przy realizacji usługi i w efekcie wydatkowanie na wycenę tej samej nieruchomości kwot za kilka operatów szacunkowych;

W przypadku wyceny nieruchomości zabudowanych brak informacji o posiadaniu bądź nie posiadaniu przez Zamawiającego dokumentacji niezbędnej do określenia parametrów technicznych obiektów budowlanych (np. inwentaryzacji budowlanej,) tj informacji niezbędnej do sporządzenia operatu szacunkowego,

- nie uwzględnienie w umowie o wykonanie operatów szacunkowych zasady oceniania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, co prowadzi do zachwiania równowagi pomiędzy stronami na rzecz zamawiającego i prowadzi do podważania pozycji rzeczoznawcy majątkowego jako obiektywnego, bezstronnego eksperta – osoby zaufania publicznego.

UZASADNIENIE:

W dniu 26.02.2007 r protestujący pobrał specyfikację ze strony internetowej miasta Szklarska Poręba.

Po zapoznaniu się z SIWZ stwierdzam, że Zamawiający przygotowując przetarg na wykonywanie wycen nieruchomości zaniechał:

- sporządzenia opisu przedmiotu zamówienia,
- nie przedstawił wykazu nieruchomości przeznaczonych do wyceny,
- nie uściślił zakresu i celu sporządzenia operatów szacunków dla poszczególnych nieruchomości.

Należy podkreślić, iż wobec braku tych podstawowych informacji na temat zamawianych usług nie możliwe jest prawidłowe skalkulowanie kosztu wykonania operatów szacunkowych, bez szkody zarówno dla zamawiającego, jak i dla wykonawcy.

Dlatego przedmiot zamówienia w zakresie wyceny nieruchomości powinien zostać określony jednoznacznie, w następujący sposób, wynikający z art. 154 i art. 175.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) oraz zgodnie z Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych (standard VII.5.1 uchwalony uchwałą Rady Krajowej PFSRM w dniu 13 października 1999r):

„Przedmiotem zamówienia jest:

- Wykonanie wyceny
- Określenie rodzaju wartości
- Określenie prawa do nieruchomości podlegającego oszacowaniu
- Określenie rodzaju nieruchomości
- Podanie właściciela nieruchomości (osoba fizyczna/osoba prawna)
- Określenie celu wykonania wyceny

Załącznikiem do SIWZ w zakresie określenia przedmiotu zamówienia powinien być „Wykaz nieruchomości podlegających wycenie „ , który powinien zawierać oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (art. 35 ust.2 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Nieruchomości będące przedmiotem zamówienia wyceny powinny być oznaczone zgodnie z Rozporządzeniem ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U nr 38 poz. 454) paragrafy 59-70 oraz stosownie do Ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982r (Dz.U. Nr 19 poz. 147) wraz z późniejszymi zmianami – art. 26 i art. 27.

W szczególności oznaczenie wycenianej nieruchomości powinno zawierać:

- adres nieruchomości
- obręb geodezyjny
- nr działki
- powierzchnię działki
- Nr księgi wieczystej
- inne elementy istotne dla wyceny nieruchomości takie jak np. informacja o dostępnej dokumentacji technicznej obiektów budowlanych.

Wyżej wymienione przepisy:

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych,
- Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków
- Ustawa o księgach wieczystych,

stanowią normy branżowe, które przedstawiają sposób jednoznacznego określania przedmiotu usług wyceny nieruchomości.

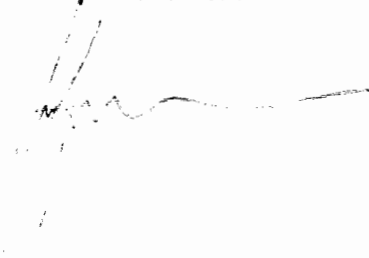
Niedopuszczalne jest organizowanie przetargu bez określenia w sposób jednoznaczny przedmiotu zamówienia..

Protestujący posiada interes prawny złożenia protestu, ponieważ w razie jego uwzględnienia i ogłoszenia nowego postępowania przetargowego, zgodnego z prawem zamówień publicznych protestujący będzie mógł złożyć uczciwą ofertę i ubiegać się o udzielenie mu zamówienia.

Stanowisko zaprezentowane w proteście potwierdzają także orzeczenia Zespołów Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych jak w sprawach:

- sygn. Akt UZP/ZO/0 – 3058/06 z 09.01.2007 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Jeleniej Górze).
- sygn. Akt UZP/ZO/0 -2762/06 z 14.11.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu we Wrocławiu)
- sygn. Akt UZP/ZO/0-1076/06 z 20.04.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Elblągu)
- sygn. Akt UZP/ZO/0 – 812/06 z 24.03.2006 (przeciwko Urzędowi Miejskiemu w Krakowie).

Z poważaniem

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned below the text 'Z poważaniem'.