

Wyjaśnienia treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia

Termin wpływu wniosku	26 lipca 2017 r.
Zamawiający	Gmina Strzelce Opolskie
Nazwa zamówienia	Wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości położonych na terenie Gminy Strzelce Opolskie w miejscowościach: Osiek, Kadłub i Szymiszów
Znak sprawy	ZP.271.1.7.2017

Zamawiający udziela wyjaśnień dotyczących treści SIWZ, zgodnie z wymogiem art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych.

Wniosek 1

I. Treść specyfikacji:

"(4.3.3) przeprowadzenie dla każdej z wycenianych nieruchomości „terenowej wizję” (ogłędzin), z udziałem właściciela nieruchomości, o czym odpowiednio wcześniej należy poinformować właściciela nieruchomości;

(4.3.4) sporządzenie protokołów z ogłędzin (terenowej wizji), zawierających dokumentację zdjęciową, parafowanych przez właściciela nieruchomości (w przypadku odmowy udziału właściciela nieruchomości we wspólnych ogłędzinach lub odmowy podpisania protokołu, fakt ten należy odnotować w protokole);"

Czy w przypadku nie stawienia się właściciela nieruchomości na ogłędzinach, pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie ogłędzin, należy sporządzić protokół bez udziału właściciela, czy należy ponawiać zawiadomienia o terminie ogłędzin (aż do stawienia się właściciela)?

Czy w przypadku np. stałej lub czasowej nieobecności właściciela w kraju lub braku prawidłowych danych nt. adresu pod którym się znajduje się właściciel, a tym samym braku możliwości przeprowadzenia ogłędzin nieruchomości z jego udziałem, należy wystąpić do Zamawiającego o przedłużenie terminu realizacji Zamówienia?

Zgodnie z zapisem ppkt. 4.3.4 SIWZ (część II Opis przedmiotu zamówienia), jeżeli prawidłowo poinformowany właściciel nieruchomości odmówi udziału w ogłędzinach (nie będzie obecny w wyznaczonym terminie) należy przeprowadzić ogłędziny bez jego udziału i fakt ten odnotować w sporządzonym protokole. Nie ma znaczenia jaki jest powód nieobecności właściciela nieruchomości podczas ogłędzin.

Zwraca się jednocześnie uwagę, że o terminie wizji można poinformować indywidualnie każdego właściciela nieruchomości lub też w zwyczajowo przyjęty sposób, to jest poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń oraz przekazanie informacji sołtysowi i proboszczowi parafii (z prośbą o odczytanie podczas niedzielnej mszy).

Przesunięcie terminu zakończenia realizacji zamówienia, możliwe jest tylko i wyłącznie w okolicznościach i na warunkach określonych w pkt. 33 SIWZ.

Wniosek 2

II. Treść specyfikacji:

5.6. Pozostałe dokumenty, niezbędne do wykonania zamówienia wykonawca zobowiązany będzie pozyskać we własnym zakresie, w szczególności wypis z rejestru gruntów (wydany na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji), mapy sytuacyjno-wysokościowe.

Treść projektu umowy:

§ 3. [Warunki i sposób realizacji Umowy]

2. Każdy ze sporządzonych operatów musi zawierać, co najmniej:

....

12) wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków;

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne opłata za udostępnienie danych dla jednej jednostki rejestrowej wynosi:

a) 150 zł za wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej (w postaci dokumentu drukowanego),

b) 50 zł za wypis z rejestru gruntów (w postaci dokumentu drukowanego),

c) od 7,4 zł za 1 kopię arkusza mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci drukowanej, wydruk czarno-biały, format papieru A4,

d) od 15,8 zł za 1 kopię arkusza mapy zasadniczej w postaci drukowanej, wydruk czarno-biały, format papieru A4.

Są to istotne elementy wpływające na koszt sporządzenia operatu szacunkowego i tym samym na wysokość ceny ofertowej.

Proszę o jednoznaczne określenie, które elementy danych z katastru nieruchomości są wymagane jako załączniki do operatu szacunkowego: wypis z rejestru gruntów i mapa sytuacyjno-wysokościowa czy wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków?

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość przekazania wykonawcy tzw. "informacji z rejestru gruntów" dla celu sporządzenia odpisu z rejestru gruntów przez rzeczoznawcę majątkowego i załączenie tego odpisu do operatu szacunkowego w trybie art. 155 ust. 2 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zmianami), co w istotny sposób obniżyłoby wielkość środków publicznych wydatkowanych na realizację zlecenia. Przykładowo: 860 sztuk dokumentu wyrys i wypis z ewidencji gruntów i budynków * 150 zł daje kwotę 129 000 zł.

Zgodnie z zapisem pkt. 5.6 SIWZ (część II Opis przedmiotu zamówienia), „Do operatu należy dołączyć wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu. Zamawiający udostępni wybranemu wykonawcy, na jego wniosek: wykaz nieruchomości podlegających wycenie, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji sanitarnej oraz decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie strzeleckim udzielające pozwolenia na użytkowanie kanalizacji na poszczególnych odcinkach i zawiadomienia SWiK Sp. z o.o. o zakończeniu budowy obiektu pozwalające na ustalenie terminów stworzenia dla poszczególnych nieruchomości warunków do ich podłączenia do wybudowanej sieci kanalizacyjnej. Pozostałe dokumenty, niezbędne do wykonania zamówienia wykonawca zobowiązany będzie pozyskać we własnym zakresie, w szczególności wypis z rejestru gruntów (wydany na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji), mapy sytuacyjno-wysokościowe.”

Zatem, Zamawiający wymaga, aby do każdego operatu zostały załączone wszystkie istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzeniu. W szczególności Zamawiający wymaga, aby dla każdego operatu załączono, wydany na dzień stworzenia warunków do podłączenia do kanalizacji – **Wypis z rejestru gruntów (co najmniej „Uproszczony wypis z rejestru gruntów”)** oraz mapę sytuacyjno-wysokościową, **(przy czym dopuszcza się przedłożenie zamiast mapy sytuacyjno-wysokościowej kopię mapy ewidencyjnej)**. Dokumenty te realizujący zamówienia wykonawca zobowiązany będzie pozyskać z właściwego organu, a koszty z tym związane powinny zostać ujęte w oferowanej cenie jednostkowej.

Zamawiający, nie przekazuje wybranemu w postępowaniu wykonawcy żadnych innych dokumentów poza wskazanymi w pkt. 5.6 SIWZ.
