

OK.272.73.2015

**Wyjaśnienia dotyczące treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia
w przetargu nieograniczonym pn:**

Modernizacja ewidencji gruntów i budynków - 8 części”

Pytanie wykonawcy nr 1

Zamawiający w rozdziale 1 SIWZ określił ilości działek, budynków oraz działek do ustalenia granic w poszczególnych obrębach. W związku z tym, że ilość jednostek bezpośrednio wpływa na ustalenie kosztów opracowania bardzo prosimy o uściślenie w następującym zakresie:

- w jaki sposób policzono ilość budynków i z jaką dokładnością?
- w jaki sposób policzono ilość działek do ustalenia i z jaką dokładnością?
- czy Zamawiający przewiduje przedłużenie terminu jeżeli w trakcie prac okaże się, że ilość jednostek (działek, działek do ustalenia lub budynków) jest w rzeczywistości większa od podanej w SIWZ?

Zamawiający przewidział możliwość zwiększenia wynagrodzenia, jeżeli ilość działek przekroczy o 10% ilości podane w SIWZ. Wnioskujemy o zmniejszenie tej tolerancji do 5% oraz objęcie taką klauzulą również budynków.

Odpowiedź

- budynki policzone z mapy zasadniczej + 10 % - uwaga pod tabelą nr 1 Projektu modernizacji;
- działki do ustalenia granic przyjęto szacunkowo od 12 do 22 % działek w poszczególnych obrębach na podstawie wieloletnich doświadczeń, wynikających z kontroli/weryfikacji opracowań geodezyjnych czy prowadzonych postępowań administracyjnych;
- przedłużenie terminu wykonania umowy określa § 3 ust. 2 projektu umowy.

Zamawiający nie akceptuje zmniejszenia tolerancji do + 5 % oraz objęcia taką klauzulą budynków, ponieważ sugerowana tolerancja powinna działać w obydwie strony, a Zamawiający starał się z należytą starannością ustalić ilość jednostek.

W obrębie ewidencyjnym Łojki znajdują się 3 bloki po 12 lokali, z tym, że tylko w jednym lokale zostały wyodrębnione.

W obrębie ewidencyjnym Rudniki znajdują się 3 bloki w których wyodrębniono odpowiednio 4, 6, 18 lokali.

Powyższe jednostki zostały zaliczone przez Zamawiającego do szacunkowej ilości budynków.

Pytanie wykonawcy nr 2

Zamawiający w warunkach technicznych zapisał:

Dla zadań od 1 do 7...

1) etap I

- a) *analiza materiałów zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod kątem: przydatności osnowy, która była podstawą założenia ewidencji gruntów i jej aktualizacji oraz operatów technicznych do określenia współrzędnych punktów granicznych lub do wskazania obszarów, dla których, w ramach niniejszej*

modernizacji, należy dokonać ustalenia granic w celu wyeliminowania istotnych rozbieżności, w szczególności w terenach zabudowanych,

Prosimy o wyjaśnienie

- co Zamawiający rozumie pod pojęciem aktualizacji osnowy ewidencyjnej ?
- prosimy o podanie ilości punktów osnowy ewidencyjnej na obszarze opracowania w ramach poszczególnych zadań.
- czy Zamawiający oczekuje inwentaryzacji i pomiaru wszystkich punktów osnowy ewidencyjnej, czy też dopuszcza transformację w oparciu o pomierzone wybrane punkty?.
- czy Zamawiający dysponuje i udostępni wykazy współrzędnych punktów osnowy ewidencyjnej?, oraz jakiej jakości są te dane?.

Odpowiedź

- Zamawiający jednoznacznie napisał o aktualizacji ewidencji gruntów, a nie osnowy;
- wg katalogów osnów, będących podstawą założenia ewidencji gruntów, ilość punktów ciągów poligonizacji technicznej (głównych i sytuacyjnych wszystkich klas) w poszczególnych obrębach i ich bezpośrednim sąsiedztwie wynosi:

Cisie	57 pkt
Łojki	81 pkt
Wyrazów	190 pkt
Konradów	58 pkt
Gorzelnia	96 pkt
Konin I,II,III	85 pkt
Rudniki	310 pkt
Rędziny Okupniki	52 pkt
Kościelec Lotnisko	25 pkt

W obrębie ewidencyjnym Kościelec Lotnisko dane dotyczące osnowy odnoszą się wyłącznie do obszarów przylegających do obrębu, ponieważ ewidencja w tym obrębie nie była zakładana w oparciu o osnowę (opis w Projekcie i Wytycznych). Będzie wykorzystana do określenia granic obrębu.

Na podstawie opracowań geodezyjnych można przyjąć, że w terenach zurbanizowanych i zabudowanych, podobnie jak w całym kraju, stabilizowane pierwotne punkty można odnaleźć w 20-30%. W terenach rolnych w 80-90% (często rurki drenarskie);

- Zamawiający dopuszcza transformację w oparciu o pomierzone, wybrane punkty osnowy, pod warunkiem uzyskania dopuszczalnych wartości błędów;
- Zamawiający udostępni wykazy współrzędnych punktów osnowy „ewidencyjnej” w układzie 1965 oraz w układzie 2000 - te, które zostały przetransformowane; jakość danych stosowna do odpowiedniej klasy osnowy, która zakładana była w latach 1957-1959 w oparciu o ówczesne przepisy.

Pytanie wykonawcy nr 3

Prosimy o wyjaśnienie poniżej treści wytycznych technicznych :

Wyjaśnienie w zakresie rozliczenia ilości jednostek do ustalenia granic:

- a. *jeżeli ustala się granice jednej działki z działkami sąsiednimi, jednostką jest 1 działka,*

- b. *jeżeli ustala się granice działek w kompleksie, to do ilości jednostek nie zalicza się tych działek wewnątrz kompleksu, których granice ustalone zostały przy ustaleniu granic działek przyległych.*

Sformułowanie z punktu b można zrozumieć w taki sposób, że gdyby kompleksem był obręb składający się z 1000 działek, przy czym po zewnętrznej granicy obrębu było by 100 działek, to Zamawiający przyjmie, że ustalono 100 działek.

Wzór protokołu ustalenia granic zawiera odcinki granic, a nie działki. Działka może składać się z różnej ilości odcinków granic. Pracochłonność związana z ustaleniami granic dotyczy w istocie bezpośrednio ilości odcinków granic – a tym samym pozycji w protokole, a nie samych działek, które to można liczyć na różne sposoby – gdyż nie są jednoznacznym wyznacznikiem ilości ustaleń. Różnice te są istotne zwłaszcza gdy ustalamy wybrane odcinki granic, a nie wszystkie lub prawie wszystkie granice w obrębie. Wnioskujemy zatem o zmianę zapisów SIWZ i formularza ofertowego w taki sposób, aby cena jednostkowa dotyczyła odcinka granicy – co jest jednoznacznie policzalne, niezależne od konfiguracji geometrycznej działek oraz przekłada się wprost na koszty opracowania.

Odpowiedź

Jako jednostkę przy ustaleniu granic działek pozostawia się działkę.

Uzasadnienie:

Ustalenie granic działek dotyczyć będzie różnych przypadków, wynikających z braku wiarygodnej dokumentacji np.:

- a) z uwłaszczeń czy innych dawnych pomiarów, w wyniku których działki zostały podzielone (ustalenie będzie dotyczyło najczęściej jednej lub jednego odcinka granicy);
- b) brak granicy podziałowej na mapie (ustalenie będzie dotyczyło najczęściej jednej lub jednego odcinka granicy);
- c) budynek przechodzący na nieruchomości innego właściciela (ustalenie będzie dotyczyło najczęściej jednej lub jednego odcinka granicy);
- d) niedopuszczalna różnica w powierzchni działki pomiędzy częścią graficzną a opisową i braku wiarygodnej dokumentacji do obliczenia współrzędnych punktów granicznych- ustalenie wszystkich granic działki.

Z różnorodności przypadków, z których część została wymieniona, można założyć, że przyjęta jednostka będzie ich uśrednieniem.

Wyjaśnienia dotyczące rozliczenia ilości jednostek zawarte w punkcie b miały na celu wyeliminowanie działek, których granice ustalone zostały „automatycznie”, podczas ustalania granic działek przylegających.

Uściślając:

- a) ustalając granice działki ze wszystkimi sąsiadami jednostką będzie 1 działka;
- b) ustalając wybrane odcinki granic danej działki (nawet jeden) jednostką będzie 1 działka;
- c) ustalając granice sąsiadujących ze sobą n działek jednostką rozliczeniową będzie n.

Z up. Naczelnika
Wydziału Organizacji Rozwoju
i Gospodarki Mieniem
Patrycja Witkowska
Patrycja Witkowska
Główny specjalista