

WYKONAWCY

biorący udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonywanie operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości położonych na terenie województwa mazowieckiego”, oznaczonego numerem BA-V.272.7.2017 - Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, jako Zamawiający w ww. postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, działając zgodnie z art. 38 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych **udziela odpowiedzi na pytania Wykonawcy, który zwrócił się o wyjaśnienie treści SIWZ:**

Treść pytania nr 1:

„W III części SIWZ w pkt 6 – wpisano termin wykonania operatów z pojedynczego zlecenia 21 dni kalendarzowych. Wydaje się zasadnym zmiana na 21 roboczych. Uzasadnienie – Zamawiający w części VIII SIWZ w pkt 3, wskazuje, iż kontakty z nim możliwe są tylko w dni robocze we wskazanych godzinach. Zatem zasadne jest zrównanie rygorów, poprzez zmianę w części III pkt 6 na dni robocze?”

Odpowiedź 1:

Zamawiający przypomina, że zapis w rozdziale VIII ust. 3 SIWZ odnosi się jedynie do sposobu porozumiewania się Zamawiającego z wykonawcą oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów w toku prowadzonego postępowania i nie ma żadnego związku z zapisem dotyczącym terminu wykonania zamówienia.

Zapisy SIWZ pozostają bez zmiany.

Treść pytania nr 2:

„W III części SIWZ pkt 9, czy Zamawiający dostarczy mapy zasadnicze?”

Odpowiedź 2:

Nie. Zamawiający dysponuje tylko mapami ewidencyjnymi z projektem podziału nieruchomości.

Treść pytania nr 3:

„W części III SIWZ pkt 9, czy każde nasadzenie np. w sadzie towarowym czy rabacie kwiatowej, ma mieć osobne zdjęcie?”

Odpowiedź 3:

Zamawiający wymaga, aby operat szacunkowy zawierał - w przypadku wyceny nieruchomości z występującymi naniesieniami lub nasadzeniami - dokumentację zdjęciową lub wydruki zdjęć, obrazujące **każde** z naniesień lub nasadzeń, ale nie stawia wymogu w zakresie ilości zdjęć lub ich wydruków, na których ww. elementy będą widoczne.

Treść pytania nr 4:

„W części III SIWZ pkt 14, wpisano nieodpłatne wykonanie potwierdzenia aktualności operatu po upływie 12 miesięcy. Wątpliwość budzi w tym zakresie przygotowywana nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stawia zdecydowanie większe rygory jego wykonania. Czynność taka winna być płatna, np. 50% wartości operatu.”

Odpowiedź 4:

Zamawiający przypomina, że zapis w rozdziale III ust. 14 brzmi „Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia potwierdzenia przez autora operatu aktualności operatu w okresie 24 miesięcy od daty jego sporządzenia w terminie 14 dni kalendarzowych od daty przekazania takiego wniosku przez Zamawiającego oraz w przypadku nie stwierdzenia znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości. Potwierdzenie aktualności operatu będzie dokonane nieodpłatnie. W przypadku odmowy potwierdzenia aktualności operatu z powodu stwierdzenia przez autora operatu znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości, Wykonawca poinformuje o tym Zamawiającego pisemnie w terminie określonym w niniejszym ustępie.”

Zapisy SIWZ pozostają bez zmiany.

Treść pytania nr 5:

„Jaka jest przewidywana ilość operatów w obydwu częściach dla nieruchomości z zabudową kubaturową?”

Odpowiedź 5:

Przewidywana łączna ilość operatów w dwóch częściach zamówienia dla nieruchomości z zabudową kubaturową – 4 szt. (w tym 3 działki z zabudową kubaturową w I części i 1 taka działka w II części zamówienia). Informacje pochodzą z posiadanych przez Zamawiającego dokumentów stanowiących załączniki do decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Treść pytania nr 6:

„Par. 2 umowy, jakie dokumenty identyfikujące nieruchomość będącą przedmiotem szacowania otrzyma wykonawca? Czy będzie to mapa ewidencyjna szacowanej działki, wypis z ewidencji gruntów i rejestru budynków, mapa podziałowa lub inna, jaka dokumentacja ?”

Odpowiedź 6:

Zamawiający udostępni wykonawcy w szczególności: wypisy z ewidencji gruntów oraz mapy ewidencyjne z projektem podziału nieruchomości oraz wykazy zmian gruntowych.

Treść pytania nr 7:

„Par. 7 umowy, w punkcie 1, okres ważności operatu zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy wynosi 12 miesięcy od daty wykonania, chyba że wystąpiły w tym czasie warunki powodujące jego nieważność. A więc ewentualne potwierdzenie jego aktualności powinno nastąpić przed upływem 12 a nie 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu.”

Odpowiedź 7:

Zgodnie z brzmieniem art. 156 ust. 3 i 4 ugn, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Przepis nie określa terminu, w którym potwierdzenie aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego może nastąpić. Ocena tego, czy treść operatu szacunkowego pozostaje aktualna po upływie 12 miesięcy od sporządzenia operatu, spoczywa zatem na rzeczoznawcy majątkowym, który go sporządził.

W par.7 ust.1 wzoru umowy, Zamawiający wymaga, aby rzeczoznawca majątkowy, po przekazaniu mu wniosku o potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego, dokonał tej czynności zgodnie z art. 156 ust. 4 ugn, albo (jeśli nie może tego zrobić z powodu stwierdzenia znacznych różnic cen rynkowych nieruchomości) poinformował zamawiającego o swojej odmowie, w terminie określonym w tym ustępie umowy.

W związku z powyższymi zapisami SIWZ (wzoru umowy) pozostają bez zmiany.

Treść pytania nr 8:

„Par. 7 umowy, w punkcie 2, w ostatnim zdaniu „W/w czynnośćwykonana odpłatnie” Wysokość wynagrodzenia winna wynosić np. 50% wynagrodzenia za operat. Uzasadnienie takiego stanowiska jest zaawansowany proces nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzającą zasadnicze zmiany w zakresie rygorów sporządzenia potwierdzenia aktualności operatu?”

Odpowiedź 8:

Zapisy SIWZ (wzoru umowy) pozostają bez zmiany. Patrz odpowiedź 4.

Jednocześnie informuje, że termin składania oraz otwarcia ofert pozostaje bez zmiany.

DYREKTOR GENERALNY
MAZOWIECKIEGO URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO
w Warszawie
/-/
Grzegorz Mroczek