

DA-ZP-11/11/2/225/11-2979

Zamawiający:

Biebrzański Park Narodowy
Osowiec Twierdza 8
19-110 Goniądz

**DO WSZYSTKICH
WYKONAWCÓW
post. nr ZP-11/11**

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „**Sporządzenie studium wykonalności: Rozpoznanie możliwości i przygotowanie do wykupu lub zamiany prywatnych lub publicznych gruntów istotnych z punktu widzenia ochrony orlika grubodziobego Aquila clanga w celu odtworzenia żerowisk/miejsc lęgowych**”

Zamawiający, działając na podstawie art. 38 ust. 1 i ust.2 ustawy z 29 stycznia2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2010r. Nr 113, poz, 759 z późn. zm.) udziela wyjaśnień treści SIWZ w związku z następującymi zapytaniem Wykonawców :

Pytanie nr 1

Warunkiem udziału postępowania jest wykonanie co najmniej 2 studiów wykonalności odpowiadające swoim zakresem i wartością niniejszemu zamówieniu.

- a) w specyfikacji nie podano zarówno wartości zamówienia, jak i również wartości działań projektowych. Jaką wartość należy przyjąć dla spełnienia niniejszego warunku?
- b) Co oznacza sformułowanie „odpowiadające zakresem niniejszego zamówienia”; co należy rozumieć przez zakres zamówienia? Czy pod tym pojęciem można rozumieć projekty dotyczące dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego?

Odpowiedź:

Ad. a) Odpowiedzią na to pytanie jest treść zmienionego przez Zamawiającego Rozdziału IX ust.1 lit b. SIWZ. W związku z powyższym Wykonawca winien wykazać, że wykonał co najmniej 2 studia wykonalności o wartości nie mniejszej niż 50 tys. zł. netto każde.

Ad. b)Sformułowanie „, odpowiadające swoim rodzajem niniejszemu zamówieniu”, nie przeszkadza w tym, aby wykonawca wykazując spełnienie powyższego warunku udziału, posłużył się projektami dotyczącymi dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, czy projektami realizacji jakiejś inwestycji(jak np. drogi czy inne budowle). Biorąc przy tym pod uwagę treść Rozdziału III SIWZ, dotyczącą opisu przedmiotu zamówienia, należy mieć na względzie to, że wykonane przez Wykonawcę co najmniej 2 studia wykonalności winny dotyczyć przeprowadzanych w ich ramach rozpoznania możliwości i przygotowania do zakupu (lub zamiany) prywatnych lub publicznych gruntów poprzez badanie uwarunkowań społeczno-ekonomicznych, analizę finansową rynku oraz analizę prawną dotyczącą nieruchomości gruntowych .

Pytanie nr 2

Jaka jest szacunkowa i/lub zidentyfikowana liczba właścicieli działek, z którymi należy przeprowadzić badania?

Odpowiedź:

Szacunkowa liczba właścicieli działek, z którymi należy przeprowadzić badanie to około 550 osób/jednostek. Należy jednak wziąć pod uwagę, iż większość działek należy do dwóch i/lub większej ilości współwłaścicieli. Najczęściej są to małżeństwa bądź rodzina (z danych personalnych, jakie posiada Zamawiający wynika, że osoby będące małżeństwami lub tworzące rodzinę mieszkają w tych samych miejscowościach, a często pod tymi samymi adresami). Część działek posiada tylko jednego właściciela, ale zdarzają się też właściciele, którzy posiadają po kilka działek.

Pytanie nr 3

Co dokładnie obejmie wywiad z właścicielami działek? Co należy rozumieć pod pojęciem „badanie uwarunkowań społeczno-ekonomicznych wskazanych gruntów”?

Odpowiedź:

Wywiad z właścicielami obejmuje: rozpoznanie czy dany właściciel chce/byłby skłonny do sprzedaży/zamiany wskazanej działki, a jeżeli jest zainteresowany sprzedażą – jaką cenę proponuje. Dodatkowo Wykonawca przeprowadzi z właścicielem krótką ankietę na temat charakteru jego gospodarstwa rolnego (jeżeli takie posiada) oraz zapyta czy wskazana do rozpoznania działka jest użytkowana (jeżeli jest to w jaki sposób: w przypadku terenów otwartych - kośnie, kośno-pastwiskowo, pastwiskowo; w przypadku terenów leśnych: czy prowadzona jest tam gospodarka leśna – wycinka, trzebież itp.). Pozyskanie informacji w tym zakresie należy rozumieć jako ”badanie uwarunkowań społeczno-ekonomicznych wskazanych gruntów”.

Ponadto w przypadku braku zainteresowania sprzedażą/zamianą i kiedy wskazana działka/działki jest przez właściciela użytkowana - Wykonawca przedstawi właścicielowi danej działki/działek założenia projektu „Zabezpieczenie populacji orlika grubodziobego w Polsce: opracowanie Krajowego Planu Ochrony i podstawowe działania ochronne” oraz zachęci właściciela gruntu do podpisania porozumienia (przygotowanego i przekazanego przez pracownika Biebrzańskiego PN wyłonionemu Oferentowi) w sprawie użytkowania danego gruntu zgodnie z wymaganiami siedliskowymi orlika grubodziobego, jako gatunku priorytetowego.

Pytanie nr 4

Czy dopuszczalne jest zdefiniowanie przez wykonawcę danych w zakresie określenia stanu prawnego poszczególnych nieruchomości na podstawie ogólnie dostępnych ksiąg wieczystych a nie wywiadu z właścicielami działek?

Odpowiedź:

Zdefiniowanie przez Wykonawcę danych w zakresie określenia stanu prawnego poszczególnych nieruchomości jest jak najbardziej dopuszczalne na podstawie wpisów w księgach wieczystych, ale nie tylko. Może się bowiem okazać, że wpisy w księgach wieczystych są nieaktualne. Dlatego też niezbędne będzie pozyskanie danych odnośnie

właścicieli z rejestrów gruntów znajdujących się we właściwych Starostwach Powiatowych i wówczas przeprowadzenie z nim/nimi wywiadu (zorganizowanie z nimi spotkania jest niezbędne również ze względu na konieczność sporządzenia ankiety i zawarcia Porozumienia).

Pytanie nr 5

Jaka jest zaplanowana wartość zamówienia?

Odpowiedź:

Zgodnie z art.38 ust.1 ustawy z dnia 24 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2010r. Nr 113, poz, 759 z późn. zm.) Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a Zamawiający jest obowiązany udzielić tych wyjaśnień niezwłocznie.

Pytanie o ustaloną przez Zamawiającego wartość zamówienia nie dotyczy wyjaśnienia treści SIWZ, ponieważ taka informacja nie jest zawarta w treści SIWZ.

W związku z tym Zamawiający nie ma możliwości udzielenia odpowiedzi na to pytanie w trybie art.38 ustawy Pzp.

Pytanie nr 6

Czy zamawiający zakłada przeprowadzenie wywiadów bezwzględnie z wszystkimi właścicielami czy dopuszcza brak odpowiedzi od jakiejś ich części? Pytanie to jest szczególnie istotne w kontekście nieuregulowanych sytuacji prawnych w zakresie własności nieruchomości, w szczególności nie przeprowadzonych postępowań spadkowych – wówczas w księgach wieczystych funkcjonuje dotychczasowy właściciel a formalnie są spadkobiercy, których może być wielu. Ustalenie tych osób może okazać się niemożliwe, a tym bardziej dotarcie do nich. Co w takiej sytuacji?

Odpowiedź:

Ponieważ nie ma obowiązku zakładania ksiąg wieczystych ani też dokonywania w nich aktualnych wpisów, nie można opierać się jedynie na zapisach dokonanych w tych dokumentach. Dane na temat właściciela/współwłaścicieli nieruchomości(również ustalonych w wyniku stwierdzenia nabycia spadku czy działu spadku) są zawarte w rejestrach gruntów znajdujących się w Starostwach Powiatowych. W przypadku nieuregulowanych sytuacji prawnych w zakresie własności nieruchomości – Wykonawca przekaze takie informacje Zamawiającemu w raportach częściowych i raporcie końcowym z możliwie wyczerpującym opisem przedstawiającym sytuację własnościową danej działki. Oczekujemy, iż Wykonawca do aktualnych danych będzie próbował dotrzeć możliwie wszystkimi drogami. Należy wziąć pod uwagę, iż Zamawiający ma prawo do weryfikowania przekazanych w raportach informacji i w przypadku wątpliwości może wezwać Wykonawcę do wyjaśnień.

Pytanie nr 7

Co Zamawiający rozumie przez „analizę prawną”, o której mowa w SIWZ pkt.2- Opis i zakres zamówienia”?

Odpowiedź:

Wykonawca przeprowadzi analizę prawną - zbada stan formalno-prawny każdej działki, tj. sprawdzi, czy dana nieruchomość jest/nie jest obciążona hipoteką lub innym ograniczonym prawem rzeczowym, a także ustali kto jest właścicielem lub jacy są współwłaściciele

wskazanych działek, lub też opisz aktualną sytuację, która może być nieuregulowana ze względu np. na nieprzeprowadzone postępowanie spadkowe. Powyższa analiza dokonana zostanie w oparciu o dokonane wpisy w księgach wieczystych, dane zawarte w rejestrach gruntów prowadzonych przez Starostwa Powiatowe oraz na podstawie wywiadów przeprowadzonych z posiadaczami danej działki.

Pytanie nr 8

Zgodnie z SIWZ pkt. 2- opis i zakres zamówienia „Wykonawca zbada stan formalno-prawny wskazanych działek ewidencyjnych (...). Prosimy o wyjaśnienie: jakich czynności ze strony wykonawcy oczekuje Zamawiający i badania jakich dokumentów.

Odpowiedź: Odpowiedź na to pytanie została zawarta w odpowiedziach na pyt.4,6 i 7

Pytanie nr 9

Czy wśród przekazanych przez Zamawiającego materiałów będzie dla każdej działki informacja o nomenklaturze prawnej (Księga Wieczysta lub zbiór dokumentów)?

Odpowiedź

Zamawiający dysponuje danymi o numerach Ksiąg Wieczystych oraz dane personalne, które zostaną udostępnione Wykonawcy do celów realizacji niniejszego zamówienia – jednak nie są to dane kompletne i być może zdarzają się dane nieaktualne. Dane przekazane Wykonawcy będą musiały być zweryfikowane i uzupełnione przez Wykonawcę.

**Dyrektor
Biebrzańskiego PN**