

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### MODERNIZACJA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

województwo: **mazowieckie**

powiat: **miasto Radom**

Jednostka ewidencyjna: **146301\_1 MIASTO RADOM**

obręb ewidencyjny: **0101-GLINICE 1**

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków jest podniesienie jakości danych ewidencyjnych oraz ich aktualizacja.

## I. Podstawy prawne

**Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w oparciu o następujące przepisy prawa:**

- 1) ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.),
- 2) rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2021 r., poz. 1390, ze zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. 2022 r., poz. 1670),
- 4) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. 2012 r., poz. 1247, ze zm.),
- 5) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012 r., poz. 1246),
- 6) ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710 ze zm.),
- 7) **Wykonawca jest zobowiązany stosować przepisy prawa, które obowiązują w trakcie realizacji zamówienia. W przypadku zmiany przepisów prawa w trakcie trwania umowy Zamawiający z udziałem Inspektora Nadzoru dokona uzgodnień z Wykonawcą zakresu zmiany w odniesieniu do treści projektu modernizacji i niniejszych warunków technicznych.**

## II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest:

- 1) wykonanie prac geodezyjnych niezbędnych do przeprowadzenia modernizacji EGIB m. Radomia dla obrębu 0101-Glinice 1 w zakresie danych dotyczących:
  - a) gruntów, w tym:
    - granic obrębów ewidencyjnych,
    - działek ewidencyjnych,
    - użytków gruntowych, w tym ich aktualności i oznaczeń,
    - praw do nieruchomości gruntowych,
  - b) budynków,
  - c) obiektów trwale związanych z budynkami,
  - d) nieruchomości lokalowych,
  - e) podmiotów ujawnionych w ewidencji,
  - f) właścicieli nieruchomości oraz podmiotów, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się grunty Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a także podmiotów, które na zasadach samoistnego posiadania władają gruntami, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli;
- 2) opracowanie i wyłożenie do wglądu zainteresowanych projektu operatu opisowo-kartograficznego, udział w rozpatrzeniu zastrzeżeń zgłoszonych do tego operatu w trakcie jego wyłożenia oraz wykonanie prac geodezyjnych niezbędnych do wprowadzenia zmian w projekcie operatu opisowo-kartograficznego wynikających z uwzględnionych uwag,
- 3) udział i wsparcie przedstawiciela Wykonawcy przy zasilaniu bazy danych ewidencji gruntów i budynków m. Radomia o wyniki modernizacji, które dokona Zamawiający.

Warunki realizacji prac geodezyjnych związanych z modernizacją EGIB określają postanowienia rozdziału IV i V, zaś ich zasięg terytorialny oraz szczegółowy zakres określa projekt modernizacji EGIB, stanowiący załączniki nr 1, do niniejszego OPZ, sporządzone dla jednostki ewidencyjnej MIASTO RADOM, obręb ewidencyjny: 0101-GLINICE 1.

## III. Ogólne warunki dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia

- 1) W pracach dotyczących przedmiotu zamówienia stosuje się układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, o którym mowa w § 13 rozporządzenia [I.5].
- 2) Do realizacji przedmiotu zamówienia wykorzystuje się materiały zgromadzone w PZGiK. Analizy przydatności, w tym ich wiarygodności i sposobu wykorzystania materiałów PZGiK dokonuje Wykonawca.
- 3) W razie wątpliwości dotyczących sposobu wykorzystania materiałów PZGiK, Wykonawca dokona szczegółowych uzgodnień w tym zakresie z Inspektorem Nadzoru i Kontroli oraz Geodetą Miejskim, co do zakresu i sposobu wykorzystania konkretnego materiału zasobu. Wyniki przeprowadzonej analizy materiałów PZGiK oraz ewentualnych uzgodnień Wykonawca dokumentuje w raporcie, sporządzonym według wzoru, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego OPZ.
- 4) Materiały PZGiK zawierające wyniki geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych w układzie 1965 lub układach lokalnych mogą być wykorzystane do realizacji przedmiotu zamówienia po uprzednim przeliczeniu współrzędnych punktów osnowy geodezyjnej oraz punktów sytuacyjnych, w tym punktów granicznych, z układu 1965 lub z układów lokalnych do układu PL-2000.
- 5) Zasady zastosowania metody transformacyjnej do przeliczeń współrzędnych punktów osnowy, punktów granicznych i punktów pomiaru sytuacyjnego, z układu 1965 lub lokalnego do układu PL-2000 określa załącznik nr 3 do niniejszego OPZ.
- 6) Przedmiot zamówienia jest podzielony na **trzy etapy** opisane w rozdziale V.
- 7) Prace wykonane w ramach każdego z etapów wymienionych w rozdziale V podlegają

kontroli przez Zamawiającego wspieranego przez zewnętrzny **Podmiot Monitorujący Kontrolujący (PMK) - w tym osobę Inspektora Nadzoru i Kontroli** - wyłonionego w drodze odrębnego zamówienia publicznego.

- 8) W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca założy roboczą bazę danych, którą będzie na bieżąco aktualizował. Wykonawca ma obowiązek udostępnienia roboczej bazy danych Zamawiającemu i Inspektorowi Nadzoru i Kontroli na dowolnym etapie realizacji zamówienia oraz udzielania informacji o zaawansowaniu prac. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania zaleceń Zleceniodawcy i Inspektora Nadzoru i Kontroli.
- 9) Niezwłocznie po podpisaniu umowy, nie później jednak niż w terminie **14 dni** od dnia jej podpisania przez Wykonawcę, Wykonawca zobowiązany jest przekazać i uzgodnić z Zamawiającym / Inspektorem Nadzoru i Kontroli **szczegółowy harmonogram realizacji prac geodezyjnych** objętych zamówieniem oraz uzgodni w formie pisemnej format wymiany danych w celu jego zaakceptowania.  
Harmonogram musi zawierać podział przedmiotu umowy na etapy realizacji z podziałem na partie produktu przekazywane do Zamawiającego/Inspektora Nadzoru i Kontroli, celem bieżącej oraz kompleksowej kontroli wraz z terminami:
  - a) rozpoczęcia, zakończenia i przekazania prac geodezyjnych, mających na celu pozyskanie danych dotyczących:
    - granic działek ewidencyjnych,
    - użytków gruntowych,
    - budynków,
    - obiektów trwale związanych z budynkami.
  - b) rozpoczęcia i zakończenia oraz przekazania do odbioru wyników prac związanych z przeprowadzeniem uzupełniającej gleboznawczej klasyfikacji gruntów w uzasadnionych przypadkach,
  - c) zakończenia i przekazania do odbioru wyników prac związanych z opracowaniem projektu operatu opisowo-kartograficznego po uprzednim uzyskaniu pozytywnej oceny w wyniku kontroli.

**Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac, jest odbiór dotychczas zrealizowanego etapu.**

- 10) Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za każdy ukończony etap prac, zgodnie z rozdziałem VI. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacane na podstawie faktury dostarczonej Zamawiającemu.

#### **IV. Szczegółowy zakres prac przewidywany do wykonania przez Wykonawcę:**

##### **ETAP I**

1. Wykonawca przeprowadzi **analizę materiałów oraz baz danych EGİB i ocenę ich przydatności**, celem wyselekcjonowania materiałów, które mogą zostać wykorzystane do modernizacji:
  - A. W przypadku wątpliwości w tym zakresie Wykonawca dokona szczegółowych uzgodnień z Inspektorem Nadzoru i Kontroli oraz z Geodetą Miejskim. Zakres wykorzystania materiałów źródłowych oraz ww. uzgodnień z Inspektorem Nadzoru i Kontroli oraz Zamawiającym Wykonawca udokumentuje w raporcie sporządzonym według wzoru, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego OPZ i dołączy do operatu technicznego.
  - B. Wykonawca przygotuje tzw. **szkic podstawowy** (w skali zapewniającej czytelność) stanowiący rezultat analizy wykonanej w ramach Etapu I, wykazujący analizę stanu

prawnego granic nieruchomości, zarówno ujętych w jednostkowych opracowaniach archiwalnych, jak wcześniej nieujawnionych, mający na celu wykazanie sposobu odtworzenia granic w przedmiotowej modernizacji, jak i analizę poprawności odtworzenia tych granic w jednostkowych opracowaniach archiwalnych, gdzie:

- a) dla gruntów objętych modernizacją zostaną wykazane numery operatów, oznaczenia danych punktów, linie pomiarowe z porównaniem miar nominalnych z przyjętymi dla poszczególnych działek, omówienie rozbieżności w miarach, uzasadnienie dla przyjęcia miar niezgodnych z dokumentami źródłowymi, pomierzone szczegóły terenowe wykorzystane do analizy i odtworzenia punktów granicznych (miedze, drzewa, karpy, budynki, ogrodzenia, znaki graniczne, inne szczegóły zagospodarowania terenu świadczące o przebiegu granic, czy mające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji źródłowej), legendę;
- b) dla gruntów objętych planami hipotecznymi wykazane linie pomiarowe z porównaniem miar nominalnych z przyjętymi dla poszczególnych działek, omówienie rozbieżności w miarach, uzasadnienie dla przyjęcia miar niezgodnych;
- c) z dokumentami źródłowymi, opis dokumentów, pomierzone szczegóły terenowe wykorzystane do analizy i odtworzenia punktów granicznych (miedze, drzewa, karpy, budynki, ogrodzenia, znaki graniczne, inne szczegóły zagospodarowania terenu świadczące o przebiegu granic, czy mające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji źródłowej), legendę. Na szkicach należy wskazać odniesienie do nr badań hipotecznych wykonanych w opracowaniu.

2. Wykonawca dokona **pomiaru kontrolnego** (zalecana technika GNSS) **istniejących punktów osnowy geodezyjnej** służącej do założenia ewidencji gruntów. Wykonawca sporządzi **analizę z odszukania punktów osnowy** służącej do założenia ewidencji gruntów.

W przypadku nieodnalezienia punktów osnowy ewidencyjnej Wykonawca odtworzy ich położenie na podstawie miar zawartych na szkicach polowych, dziennikach pomiarowych. Następnie z wykorzystaniem danych z dzienników pomiarowych znajdujących się w MODGIK, wykona ponowne wyrównanie tej osnowy.

3. Wykonawca pozyska dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych:

- a) dla działek, których ustalenie granic zostało potwierdzone w protokołach granicznych, w operatach geodezyjnych przyjętych do zasobu, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy przyjąć z tych opracowań;
- b) dla działek, których granice zostały opracowane w lokalnym już nieobowiązującym układzie współrzędnych, należy dokonać przeliczenia współrzędnych tych granic do obowiązującego układu PL-2000. Preferowaną formą do wykonania przeliczenia jest zalecana transformacja metodą afiniczną, zawierająca co najmniej 3 punkty dostosowania.

Zasady zastosowania metody transformacyjnej do przeliczeń współrzędnych punktów osnowy, punktów granicznych i punktów pomiaru sytuacyjnego, z układu 1965 lub lokalnego do układu PL-2000 określa załącznik nr 3 do niniejszego OPZ.

- c) dla działek, których ewidencja gruntów została założona w oparciu o **pomiar bezpośredni**, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy ponownie obliczyć wykorzystując wyrównaną osnowę

(patrz pkt 3) oraz dane pomiarowe znajdujące się w operacie z założenia ewidencji gruntów.

- d) **sporządzić wykaz współrzędnych punktów granicznych** wraz z ustaloną wartością atrybutów punktów granicznych, zgodnie z załącznikiem nr 4 *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków* oraz **odchyłką** o której mowa w § 40 *rozporządzenia w sprawie standardów technicznych (...)*.
4. Wykonawca wykona **badanie hipoteczne ksiąg wieczystych gruntowych i lokalowych oraz zbiorów dokumentów ksiąg wieczystych** w celu wyeliminowania działek o niejednorodnym stanie prawnym, bądź badanie zgodności ustalenia przebiegu granic według ostatniego spokojnego stanu posiadania z dokumentami określającymi stan prawny nieruchomości.
5. Wykonawca dokona kontroli i doprowadzi do spójności dane geometryczne i opisowe ewidencji gruntów i budynków, w zakresie działek, co udokumentuje w raporcie kontroli spójności - załącznik Nr 5 do OPZ.
6. Wykonawca przygotowuje roboczą mapę ewidencyjną z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1-5 i przekaze ją Zamawiającemu i Inspektorowi Nadzoru i Kontroli.

**Prace wyszczególnione w pkt 1-6 będą podlegać kontroli przez Inspektora Nadzoru i Kontroli (Podmiot Monitorująco Kontrolujący) przy udziale Zamawiającego.**

## ETAP II

**Zadania w zakresie działek ewidencyjnych, punktów granicznych, stanu prawnego:**

7. Wykonawca dołoży wszelkich starań aby poinformować o trwającej modernizacji EGiB właścicieli i władających nieruchomościami zlokalizowanymi na obszarze objętym modernizacją EGiB poprzez np. organizacje spotkań informacyjnych przy udziale przedstawiciela organu prowadzącego EGiB, umieszczanie informacji na tablicy ogłoszeń, w szkołach, kościołach, spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Wykonawca przeprowadzi analizę porównawczą niezbędnych danych przedstawiających różnice w numeracji oraz powierzchni pomiędzy danymi projektowanymi w bazie EGiB m. Radomia, a ujawnionymi w księgach wieczystych, bądź innych dokumentach przedstawiających stan prawny nieruchomości, zawierających uwagi opisujące ten stan
- a) z przeprowadzonych porównań i badań dokumentów geodezyjnych złożonych do księgi wieczystej Wykonawca sporządzi zestawienia wg wzoru uzgodnionego z Zamawiającym oraz *Dokumenty zawierające analizę porównawczą* przedstawiające różnice w numeracji/powierzchni pomiędzy danymi wykazanymi w bazie EGiB, a ujawnionymi w księgach wieczystych bądź innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, zawierające Uwagi opisujące ten stan. Przedmiotowe dokumenty są niezbędne do doprowadzenia do zgodności zapisów figurujących w dziale I poszczególnych ksiąg wieczystych z zapisami ujawnionymi w bazie EGiB m. Radomia do czego obliguje art. 21 *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz art. 26 ust. 1 *ustawy o księgach wieczystych i hipotece*. Wykonawca w uzasadnionych przypadkach wykona dokumentację zdjęciową, stanowiącą zbd ksiąg wieczystych.
- b) Wykonawca sporządzi **Zawiadomienia do Sądu Rejonowego w Radomiu VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, wyrisy z mapy ewidencyjnej, wypisy z rejestru**

**gruntów i kartotek budynków** i przedłoży Zamawiającemu, który prześle niezbędną dokumentację do Sądu jw. w trybie § 35 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, celem zaktualizowania działu I ksiąg wieczystych. **Format ww. dokumentacji Wykonawca uzgodni z Zamawiającym.**

9. Wykonawca przeprowadzi **protokolarne ustalenie granic działek ewidencyjnych i pomiar opisujących te granice punktów granicznych**, zgodnie z zasadami określonymi w § 32 i 33 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, jeżeli będą zachodzić okoliczności, o których mowa w § 31 rozporządzenia w sprawie EGiB, tj. w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym brak jest dokumentacji geodezyjnej, o której mowa w § 30 rozporządzenia jw., lub zawarte w tej dokumentacji dane nie pozwalają na odtworzenie położenia granic z dokładnością właściwą dla szczegółów I grupy określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy.

A. **Dokumentacja ustalenia przebiegu granic** przygotowana zgodnie § 31-33 rozporządzenia EGiB będzie zawierać m.in:

- a) **wzór zawiadomienia** o czynnościach podjętych w celu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz potwierdzenie doręczenia zawiadomienia do właścicieli oraz użytkowników wieczystych tych działek, a także osób władających tymi działkami na zasadach samoistnego posiadania, lub w przypadkach niezbędnych potwierdzenia publikacji ogłoszenia na BIP starostwa i tablicy ogłoszeń.
- b) **protokół ustalenia granic** sporządzony zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 7 rozporządzenia EGiB, pozycje posortowane narastająco numerami działek. Ponadto Wykonawca sporządzi wykaz numerów ww. protokołów i nr szkiców granicznych ze wskazanymi numerami działek ewidencyjnych, których dotyczył wraz z informacją o numerze karty operatu, gdzie znajduje się potwierdzenie zawiadomienia podmiotów.
- c) **szkice graniczne ustalenia przebiegu granic** (integralna część protokołu) zawierające oprócz wymagań wymienianych w § 33 rozporządzenia EGiB:
  - trwałe elementy sytuacji terenowej z pomiarami czołowymi,
  - krótki opis przebiegu granic z uwzględnieniem trwałych elementów sytuacji terenowej, usytuowania budynków i ogrodzeń względem granicy, np.: po ogrodzeniu z opisem rodzaju, po ścianie budynku, po rzucie okapu budynku, po wyraźnej miedzy, itp.,
  - opis sposobu oznaczenia (markowania) punktów granicznych, odnalezionych znaków granicznych oraz ustalonych, nie pomijając elementów szczegółów sytuacyjnych takich jak narożnik budynku, podmurówka ogrodzenia, słupek ogrodzenia z podaniem rodzaju,
  - podpis geodety uprawnionego prowadzącego czynności ustalenia przebiegu granic (zakres 2),
  - datę sporządzenia szkicu.

B. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 33 ust. 3 rozporządzenia EGiB, Wykonawca załączy do protokołu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych dodatkowy dokument zawierający:

- a) wyniki badań dotyczących znaków i śladów granicznych,
- b) wyniki analizy dokumentów, zawierających informacje mające znaczenie dla ustalenia przebiegu granicy działki,

- c) treść oświadczeń zainteresowanych podmiotów i świadków, jeżeli zostaną złożone w trakcie czynności ustalenia granicy działki,
  - d) opis proponowanego przez Wykonawcę przebiegu granicy działki lub kryteria przyjęte do ustalenia przebiegu tej granicy.
- C. Zamawiający **nie dopuszcza** wykonywania ustalenia przebiegu granic na zdjęciach satelitarnych, innych zobrazowaniach oraz określenia położenia wyznaczających je punktów granicznych na podstawie pomiaru fotogrametrycznego oraz kartometrycznego.
- D. **Numerację punktów granicznych** należy zastosować zgodnie z rozporządzeniem EGiB.
- E. Wykonawca na podstawie ww. czynności Etapu II **zaktualizuje szkic podstawowy i sporządzi wykaz współrzędnych punktów granicznych** analogicznie jak wskazano w pkt 1B i pkt. 3 d) Etapu I.
10. Wykonawca sprawdzi, czy ujawnione w EGiB **osoby prawne** oraz **jednostki organizacyjne**, jako władający gruntami, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli, faktycznie władają tymi gruntami. W przypadku stwierdzenia, że dotychczasowe wpisy w tym zakresie są niezgodne ze stanem faktycznym Wykonawca **ustali podmioty**, które aktualnie tymi gruntami władają na zasadach samoistnego posiadania. W bazie EGiB dla obrębu 0101 – Glinice 1 wykazane jest 90 działek (64 jednostki rejestrowe gruntowe) o nieregulowanym stanie prawnym.
- A. Analogicznych ustaleń Wykonawca dokona w przypadku uzyskania informacji, że nie żyją osoby fizyczne ujawnione w EGiB jako władający gruntami na zasadach samoistnego posiadania.
  - B. W przedmiotowym zakresie szczególną uwagę należy zwrócić na obszar części gruntów, stanowiący **działki będące drogami publicznymi** o nieregulowanym stanie prawnym, który użytkowany jest przez osoby fizyczne i zagrodzone są ogrodzeniami trwałymi. W tym celu należy wydzielić z działki stanowiącej drogę publiczną grunty faktycznie użytkowane przez osoby fizyczne i ujawnić w projekcie operatu działki wraz z podmiotami faktycznie władającymi tymi gruntami. W przypadku stwierdzenia, że dotychczasowe wpisy w tym zakresie są niezgodne ze stanem faktycznym, z uwagi na fakt, iż osoby fizyczne ujawnione w takiej roli w EGiB nie żyją, należy w tym przypadku ustalić aktualnie władających takimi gruntami.
  - C. Na powyższe okoliczności sporządzić Protokół z czynności dotyczący gruntów dla których ze względu na brak księgi wieczystej lub zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli- załącznik Nr 4 do OPZ.
11. Wykonawca przygotowuje roboczą bazę EGiB m. Radomia zaktualizowaną w następującym zakresie:
- a) dla działek zabudowanych kilkoma budynkami o różnych funkcjach nie kwalifikujących się do jednego użytku gruntowego należy określić (pomierzyć) przebieg konturu rozdzielającego obszary o różnym stopniu zagospodarowania w szczególności dotyczy to budynków przemysłowych oraz handlowo usługowych.
  - b) dla działek wykorzystywanych jako wewnętrzne drogi dojazdowe należy ustalić użytek „dr” (zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków).

- c) dla działek ewidencyjnych stanowiących drogi publiczne (zaliczone do jednej z kategorii dróg: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe) nadany na podstawie przepisów o drogach publicznych (informacje o kategoriach dróg i numeracji uzyskać od zarządcy drogi tj. MZDiK w Radomiu), zweryfikować prawidłowość wpisania nazwy ulicy.
  - d) w przypadku wzajemnego przecinania się dróg publicznych o różnych kategoriach, w tym z drogami wewnętrznymi, należy mieć na uwadze § 7 rozporządzenia *w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, zgodnie z którym drogi publiczne dzielą drogi wewnętrzne na odrębne działki ewidencyjne, drogi wyższej kategorii dzielą drogi niższej kategorii na odrębne działki ewidencyjne, a ich wyróżnienie następuje w postaci odrębnych działek.
  - e) działkom posiadającym w rejestrze gruntów użytek gruntowy „grunt orny” oznaczony „R” na których widoczne są budynki lub przyłącza należy zaktualizować użytek w oparciu o treść załącznika nr 1 *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków* dotyczącego „*Gruntów zabudowanych i zurbanizowanych*”.
  - f) Wykonawca przy aktualizacji użytków gruntowych uwzględni decyzje o wyłączeniu z produkcji rolnej lub leśnej. Na wniosek Wykonawcy Zamawiający udostępni przedmiotowe decyzji wraz z załącznikami graficznymi.
  - g) zagospodarowane działki, wydzielone na poprawę warunków działki sąsiedniej (stosunkowo małe działki) oraz nieruchomości przyległa powinny mieć taki sam użytek gruntowy.
12. Wykonawca dokona analizy na podstawie materiałów i informacji zgromadzonych w MODGiK, uzupełnionych w niezbędnym zakresie terenowymi pomiarami geodezyjnymi oraz czynnościami ustalenia przebiegu granic, w celu:
- a) wyeliminowania z operatu ewidencyjnego **działek o niejednorodnym stanie prawnym i ujawnienia w ich miejsce nowych działek ewidencyjnych o jednorodnym stanie prawnym**.
  - b) wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach obrębu zlokalizowanego z sąsiednimi obrębami.
  - c) oraz **sporządzi raport** zawierający identyfikatory ewidencyjne działek ewidencyjnych o niejednorodnym stanie prawnym z opisem i wynikami przeprowadzonych analiz oraz dokona uzgodnień z Zamawiającym i Inspektorem Nadzoru i Kontroli **formy regulacji zaistniałego stanu prawnego**.

#### **Zadania z zakresu budynków i lokali:**

13. W ramach aktualizacji danych budynkowych Wykonawca winien dokonać kontroli w zakresie spójności geometrii obiektów mapy i zgodności zawartości bazy danych obiektów mapy z bazą opisową ewidencji gruntów. Należy doprowadzić do zgodności część opisową z częścią kartograficzną ewidencji, poprzez:
- a) jeżeli w trakcie wywiadu terenowego zostanie stwierdzone, że **budynki istniejące** w bazie numerycznej lub w dokumentacji zasobu PODGiK **są nieaktualne** tj. **posiadają zmieniony kształt, pochodzą z digitalizacji lub jest ich brak w bazie numerycznej lub w dokumentacji zasobu PODGiK**, Wykonawca prac pozyska numeryczny opis konturów budynków, bloków budynków oraz obiektów trwale związanych na podstawie terenowych pomiarów. Pomiar tych budynków ma być



wykonany w sposób umożliwiający ujawnienie zmienionego lub nowego obiektu w zmodernizowanej bazie numerycznej zgodnie z zasadami wynikającymi z rozporządzenia w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz rozporządzenia EGİB. Wykonawca sporządzi z tych czynności **mapę porównania** na kopii mapy pozyskanej z zasobu w skali zapewniającej jej czytelność.

- b) Wykonawca dokona porównanie stanu istniejącego w ewidencji gruntów i budynków ze stanem faktycznym w terenie. Weryfikacji tej podlegać będzie zarówno zgodność ilościowa, jak też zgodność konturu budynków i prawidłowość ich oznaczenie na mapie i w terenie (ustalenie konturów, rodzaj budynku według KŚT, ilości kondygnacji budynków, pole powierzchni zabudowy, łączne pole powierzchni użytkowej w zakresie lokali stanowiących odrębne nieruchomości, lokali niewyodrębnionych i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z treścią § 18 *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków*,
- c) dla budynków o zróżnicowanej ilości kondygnacji należy wykazać najwyższą kondygnację w części opisowej, a w części graficznej przedstawić w formie bloków wszystkie zmiany kondygnacji wykonując niezbędny pomiar,
- d) wykonać *Wykazy zmian danych budynkowych*, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami tj. § 18 i załącznikiem Nr 6 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
- e) dokonać przeniesienia budynków na warstwę „*budynek niewidoczny w EGİB*”, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie stanowią przedmiotu ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z treścią § 15 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków*,
- f) zwrócić uwagę na budynki, których lokalizacja lub kształt budzi wątpliwości przykładowo: budynki przylegające do siebie - sprawdzić z dokumentacją architektoniczno-budowlaną czy faktycznie powinny stanowić odrębne budynki, czy też jeden obiekt budowlany,
- g) w przypadku gdy w budynku wielokondygnacyjnym prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą niektórych jego kondygnacji nie pokrywają się z konturem budynku albo gdy sąsiadujące budynki połączone są łącznikami nadziemnymi lub podziemnymi, te części kondygnacji budynku, które wystają poza kontur budynku lub stanowią jego część albo są łącznikami, należy wyróżnić w bazie danych ewidencyjnych za pomocą numerycznego opisu jako bloki budynku. Szczególną uwagę należy zwrócić na to, czy odkryte tarasy, werandy, wiatrołapy lub inne, nie zostały włączone w kontur budynku,
- h) w razie konieczności należy przeprowadzić niezbędne wyjaśnienia z właścicielami, zarządcami, innymi władającymi oraz właściwymi organami w celu ustalenia poprawnych danych ewidencyjnych obiektów zmienionych i nowych wraz z wykorzystaniem w razie konieczności archiwalnych operatów technicznych podziałów działek (wraz z podziałem budynku), w celu usunięcia rozbieżności w rejestrach ze stanem faktycznym i prawnym analizowanych obiektów, przykładowo: jeden budynek znaczną powierzchnią obejmuje działki różnych właścicieli i istnieje podejrzenie, iż w miejscu jednego budynku powinny zostać ujawnione dwa obiekty; podziału działki dokonano z pominięciem podziału budynku na dwa odrębne budynki.
- i) zwrócić szczególną uwagę na budynki usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie z granicami działek ewidencyjnych. Numeryczny opis konturu budynku zweryfikować

zgodnie z § 40 w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych (...) oraz z dokumentacją źródłową, znajdującą się w zasobie MODGiK m. Radomia jak również dokumentacją stanowiącą zbiór przedmiotowych ksiąg wieczystych.

14. Aktualizacja danych dotyczących **lokali**, zgodnie z § 20 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.
15. Wykonawca pozyska opisowe dane ewidencyjne dotyczących budynków oraz lokali na podstawie:
  - a) dokumentacji architektoniczno-budowlanej, pozyskanej z Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego w Radomiu,
  - b) dokumentacji MODGiK w Radomiu,
  - c) wywiadu terenowego.
  - d) w przypadkach niejednoznacznych oraz braku ww. dokumentacji Wykonawca przedstawi zdjęcia do uzgodnienia z Inspektorem Nadzoru i Kontroli.

#### **Zadania z zakresu użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych:**

16. Porównanie prowadzonej przez Prezydenta Miasta Radomia mapy ewidencyjnej z terenem w zakresie użytków gruntowych. Wykonanie pomiarów uzupełniających w odniesieniu do zmienionych w sposób trwały konturów użytków gruntowych ujawnionych w ramach prowadzonych prac modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Kontury użytków gruntowych określone na mapie ewidencyjnej operatach jednostkowych MODGiK podlegają weryfikacji za pomocą ortofotomapy oraz w drodze wywiadu terenowego. Wyniki porównania treści mapy ewidencyjnej w zakresie konturów użytków gruntowych, uzupełnionej danymi wynikającymi z operatów jednostkowych, z treści ortofotomapy a także ze stanem faktycznym w terenie stwierdzonym w trakcie wywiadu terenowego, Wykonawca udokumentuje na kopii mapy ewidencyjnej kolorem czerwonym. Wydruk kopii map ewidencyjnych należy do zadań Wykonawcy pracy. W uzasadnionych przypadkach Wykonawca wykona dokumentację zdjęciową stwierdzonych zmian, celem potwierdzenia w sposób nie budzący wątpliwości stanu faktycznego w terenie.
17. Pomiar zmienionych w sposób trwały użytków gruntowych.
18. Obliczenie powierzchni działek oraz rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych zgodnie z przepisami § 41 rozporządzenia [3].
19. Zmiany opisowych danych ewidencyjnych dotyczące działek lub budynków, ustalone w trakcie wykonywanych prac geodezyjnych Wykonawca utrwali w wykazach zmian danych ewidencyjnych sporządzonych zgodnie z § 34 rozporządzenia [2].  
Wykazy zmian danych ewidencyjnych dotyczące działek winny zawierać wyjaśnienie zmiany powierzchni.
20. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 8-18.
21. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.

**Prace wyszczególnione w pkt 8-21 będą podlegać kontroli przez Podmiot Monitorujący Kontrolujący we współpracy z Zamawiającym.**

## ETAP III

22. Wykonawca przygotowuje i przekazuje Zamawiającemu roboczą bazę danych obrębu 0101-Glinice 1, umożliwiającą zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków miasta Radomia, celem jej kontroli przed wyłożeniem projektu opisowo-kartograficznego.  
Pozytywna weryfikacja i **protokolarne** dopuszczenie projektu operatu przez Inspektora Nadzoru i Kontroli, stanowi podstawę do wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu.
23. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu projektu operatu opisowo kartograficznego do publicznego wglądu.
  - a) Zamawiający ustali miejsce i termin wyłożenia projektu operatu. Wykonawca przedłoży listę osób, które będą uczestniczyć w wyłożeniu projektu operatu.  
Z wyłożenia projektu operatu sporządzone zostaną:
    - protokół wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego,
    - wykaz osób, które zapoznały się z projektem operatu,
    - wykaz zgłoszonych uwag do danych ewidencyjnych ujawnionych w projekcie operatu.
  - b) fakt zapoznania się z projektem operatu opisowo-kartograficznego dokumentowany jest poprzez zamieszczenie na wydrukach z rejestru gruntów (opatrzonych opisem informującym, że są to dane mające charakter projektowany i nie są danymi ewidencyjnymi) pod treścią dotyczącą właściwej jednostki rejestrowej odpowiednich adnotacji podpisanych przez uprawnione osoby według następujących wzorców:  
**„Z danymi zawartymi w projekcie operatu opisowo-kartograficznego, zapoznałem/łam się w dniu ....., nie wnoszę do nich uwag/wnoszę uwagi wyszczególnione w odrębnym wykazie”.**
  - c) niestawienie się podmiotów ewidencyjnych oraz osób, jednostek organizacyjnych i organów w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłożeniu projektu operatu, odnotowuje się również w protokole wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego o treści **„Pozostałe podmioty, o których mowa w § 11 i § 12 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków nie stawily się w terminie i miejscu wyłożenia projektu operatu opisowo kartograficznego”**,
24. Upoważniony pracownik przez Prezydenta m. Radomia wraz z Wykonawcą wspólnie rozstrzygną o przyjęciu lub odrzuceniu uwag zgłoszonych do projektu.  
Ponadto Wykonawca weźmie udział w rozpatrywaniu **zarzutów** do danych ujawnionych w operacie-opisowo-kartograficznym, zgłoszonych po ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa mazowieckiego informacji, o której mowa w art. 24a ust. 8 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
25. Wykonawca przygotowuje i przekazuje Zamawiającemu roboczą bazę danych obrębu 0101 - Glinice 1 zaktualizowaną o zmiany wynikające z zasadnych uwag, zgłoszonych do projektu opisowo-kartograficznego.
26. Zasilenia bazy danych ewidencji gruntów i budynków m. Radomia o wyniki modernizacji dokona Zamawiający przy udziale i wsparciu przedstawiciela Wykonawcy.

## V. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac

Wyszczególnione w rozdziale IV prace, zostaną wykonane w trzech etapach.

**Etap I** - obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IV.1-6. Termin realizacji I etapu: **4** miesiące od podpisania umowy.

**Etap II** - obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IV.7-21. Termin realizacji II etapu: **9** miesięcy od daty podpisania umowy.

**Etap III** - obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale IV.22-26. Termin realizacji III etapu: **12** miesięcy od daty podpisania umowy.

**Zamawiający po każdym zrealizowanym etapie prac dokona protokolarnej kontroli przy udziale Podmiotu Monitorującego-Kontrolującego, w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych.**

## **VI. Zasady monitoringu realizacji przedmiotu zamówienia oraz odbioru zamawianych usług i dostaw.**

1. W procesie kontroli i odbioru zamawianych usług Komisja kontroli i odbioru działająca w imieniu Zamawiającego będzie wspierana przez zewnętrzny Podmiot Monitorujący-Kontrolujący (PMK) - w tym osobę Inspektora Nadzoru i Kontroli - wyłonionego w drodze odrębnego zamówienia publicznego.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do monitorowania procesu realizacji przedmiotu umowy na każdym jego etapie i przekazywania Wykonawcy wniosków wynikających z tego monitoringu. W tym celu Zamawiający wymaga, aby Wykonawca składał do Zamawiającego miesięczne raporty (kopie do PMK), opisujące postęp prac w odniesieniu do harmonogramu, o którym mowa w rozdziale III pkt 11-OPZ.
3. Komisja kontroli i odbioru dokona kontroli w terminach określonych w rozdziale VI pkt 5-OPZ przekazywanych przez Wykonawcę produktu do odbioru do Komisji kontroli i odbioru w Urzędzie Miejskim w Radomiu i sporządzi protokół kontroli prac. Komisja kontroli i odbioru uwzględniając wyniki kontroli PMK, zdecyduje o odbiorze. W przypadku wykazania w wyniku kontroli produktu wad/usterek powstałych na skutek okoliczności niezawinionych przez Wykonawcę, wady/usterki zostaną przez niego usunięte w terminie nie dłuższym niż **7 dni roboczych**, a po tym terminie Komisja kontroli i odbioru rozpocznie procedurę odbioru, nie później niż w ciągu **3 dni roboczych** od wyznaczonego terminu na poprawę.
4. Wykonawca przekazywać będzie do kontroli i odbioru, Komisji kontroli i odbioru w Urzędzie Miejskim w Radomiu tylko produkty należycie wykonane i pozytywnie zweryfikowane w procesie kontroli wewnętrznej. Protokół kontroli wewnętrznej będzie każdorazowo dołączony przez Wykonawcę do przekazywanej do odbioru partii produktu i będzie sporządzony przez osobę legitymującą się posiadaniem stosownych do wykonania kontroli uprawnień zawodowych.
- 4a. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania umowy:
  - 1) wskazał Zamawiającemu osobę upoważnioną do wykonywania kontroli wewnętrznej, wraz z podaniem numeru i zakresu uprawnień zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, mając na uwadze art. 46 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.,
  - 2) przekazał Geodecie Miejskiemu do uzgodnienia parametry kontroli wewnętrznej,
  - 3) przekazał Geodecie Miejskiemu założenia procesów technologicznych.
5. Okres wykonywania kontroli w procesie kontroli i odbioru zamawianych produktów dotyczących minimum jednej jednostki ewidencyjnej trwać będzie nie dłużej niż:

- 1) **10 dni roboczych**, w przypadku pierwszej iteracji kontroli jakościowej, w tym każdorazowo poprzedzonej kontrolą ilościową. Za dzień rozpoczęcia kontroli uznaje się dzień roboczy następujący po dniu protokolarnego przekazania Komisji kontroli i odbioru przez Wykonawcę danych w formie elektronicznej produktów do kontroli technicznej. Zamawiający przyjmuje, że sobota nie jest dniem roboczym.
- 2) **5 dni roboczych** w kolejnych iteracjach kontroli jakościowej, w tym każdorazowo poprzedzonej kontrolą ilościową.  
W terminie 5 dni przed planowanym terminem przekazania partii produktu do kontroli i odbioru Wykonawca pisemnie zawiadomi Komisję kontroli i odbioru, PMK o dacie przekazania produktu do kontroli i odbioru.
6. Zrealizowany przedmiot umowy zostanie protokolarnie przekazany przez Wykonawcę do Komisji kontroli i odbioru. Odbiór przedmiotu umowy dokona Komisja kontroli i odbioru powołana przez Gminę.

## VII. Istotne postanowienia

1. Wykonawca przekaze Zamawiającemu:
  - a) Operaty techniczne zawierające rezultaty prac geodezyjnych, związanych z modernizacją EGIB,
  - b) Zbiory danych opracowane w wyniku modernizacji EGIB w postaci plików w formacie uzgodnionym z Prezydentem Miasta Radomia tj. w formacie plików GIV/GML, zgodnie z obowiązującymi schematami aplikacji.
  - c) Inne dokumenty wymienione w OPZ.
2. W skład operatów technicznych, wymienionych w pkt 1a, oprócz dokumentów, o których mowa § 36 rozporządzenia *w sprawie standardów technicznych (...)* wejdą także:
  - a) raporty o których mowa w OPZ,
  - b) dokumenty zawierające wyniki przeprowadzonych przez Wykonawcę analiz oraz kontroli wewnętrznej, w tym pomiarów kontrolnych,
  - c) protokoły czynności i ustaleń dotyczących gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właściciela,
  - d) kopie dokumentów pozyskanych przez Wykonawcę od osób trzecich (m.in., jednostkami organizacyjnymi – Wodociągi Miejskie, MZDiK) i wykorzystanych do realizacji przedmiotu zamówienia,
  - e) inne dokumenty wymienione w OPZ.
3. Po zakończeniu realizacji prac zaktualizowane dane powinny zapewniać wygenerowanie pliku w formacie GML, który przejdzie bezbłędną walidację programem ZSIN kontrole, umożliwiające zasilenie Centralnego Repozytorium ZSIN.
4. Wykonawca przekaze Zamawiającemu ponadto:
  - a) Wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących budynków, z odrębnie sporządzonym Wykazem budynków o zmienionej funkcji,
  - b) Wykaz „nowoujawnionych” budynków (nie uwzględnionych przy modernizacji z lat 2003-2004), co do których brak dokumentacji architektoniczno-budowlanej,
  - c) Wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki, w zakresie „zmienionych użytków i powierzchni”,
  - d) Wykaz porównania powierzchni działek ewidencyjnych, z odrębnie sporządzonym

Wykazem działek, w odniesieniu do których dokonano zmiany powierzchni, zawierający Uwagi opisujące te zmiany.

- e) *Dokumenty zawierające analizę porównawczą* przedstawiające różnice w numeracji/powierzchni pomiędzy danymi wykazanymi w bazie EGiB, a ujawnionymi w księgach wieczystych bądź innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, zawierający Uwagi opisujące ten stan, niezbędną do wyeliminowania niezgodności pomiędzy stanem wykazanym w ewidencji, a zapisami działu I KW,
- f) Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumentację zgodną z art. 27 *ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, niezbędną do doprowadzenia do zgodności zapisów figurujących w dziale I poszczególnych ksiąg wieczystych z zapisami ujawnionymi w bazie EGiB m. Radomia tj. **Zawiadomienia, wyrisy z mapy ewidencyjnej, wypisy z rejestru gruntów i kartotek budynków oraz inne dokumenty (wykaz synchronizacyjny/wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki).**
- g) Wykonawca w terminie kiedy projekt operatu opisowo - kartograficznego obrębu 0101 - Glinice 1 staje się operatem ewidencji gruntów i budynków, **przedłoży zestawienie wszystkich działek figurujących na stanie Skarbu Państwa, Gminy Miasta Radomia oraz miasta na prawach powiatu Radom**, celem niezwłocznego przekazania zestawienia do Wydziału Obsługi Nieruchomościami Publicznymi Urzędu Miejskiego w Radomiu.
- h) W związku z przeprowadzoną modernizacją Wykonawca w sprawozdaniu technicznym wykaże informacje:
  - dotyczącą zaktualizowanych budynków w zakresie:
    - powierzchni w „ha” oraz liczby zaktualizowanych budynków związanych z weryfikacją użytkowników gruntowych,
    - powierzchni w „ha” oraz liczby zaktualizowanych budynków bez weryfikacji użytkowników gruntowych.
  - dotyczącą zaktualizowanych lokali;
  - w innym zakresie; pow. w „ha”.

## VIII. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy prac.

Wykonawca prac zostanie wybrany w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie zapisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

Załączniki:

Załącznik 1 do OPZ\_Projekt\_modernizacji\_EGiB\_0101-Glinice 1

Załącznik 2 do OPZ\_Analiza Materiałów

Załącznik 3 do OPZ\_TransfDoUkladu2000

Załącznik 4 do OPZ\_Samoistni Posiadacze

Załącznik 5 do OPZ\_Wykaz niezgodności