

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Nazwa zadania.

Opracowanie dokumentacji formalno – prawnej wraz z wyceną nieruchomości oraz wykonanie wszelkich innych niezbędnych czynności mających na celu nabycie nieruchomości zajętych pod drogę krajową nr 2 na terenie województwa lubelskiego.

2. Przedmiot zamówienia.

Przedmiot zamówienia stanowi usługa polegająca na wykonaniu wszelkich niezbędnych czynności w tym w szczególności opracowaniu dokumentacji formalno – prawnej i wyceny nieruchomości, mających na celu doprowadzenie do nabycia nieruchomości zajętych pod drogę krajową nr 2 na terenie województwa lubelskiego (Dla celów niniejszego zamówienia pod pojęciem nieruchomości należy rozumieć działkę lub działki gruntu objęte tym samym tytułem własności, to jest w szczególności: jedną księgą wieczystą, jednym aktem własności ziemi, jednym aktem notarialnym). Wszystkie nieruchomości objęte zamówieniem położone są na terenie Powiatu Bialskiego na obszarze właściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim. Łącznie zamówienie obejmuje **83** działki ewidencyjne – wykaz w załączeniu, które co do zasady stanowią odrębne nieruchomości (może zdarzyć się jednak, że jedna nieruchomość będzie obejmowała więcej niż jedną działkę ewidencyjną) Według najlepszej wiedzy Zamawiającego zamówienie obejmuje **68** nieruchomości.

3. Zakres zamówienia

I. Ogólna charakterystyka przedmiotu zamówienia

W ramach zamówienia należy sporządzić i skompletować dokumentację formalno-prawną oraz przeprowadzić wszelkie czynności mające na celu doprowadzenie do nabycia na rzecz Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad nieruchomości zajętych pod drogę krajową nr 2. Do obowiązków wykonawcy należeć będzie w szczególności:

- a) przeprowadzenie, potwierdzonego protokołem, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia, badania stanu prawnego nieruchomości (w rozumieniu wieczystoksięgowym) wykonane w kierunku ich nabycia, w tym zebranie niezbędnych materiałów i informacji polegające na skompletowaniu wszystkich dokumentów związanych z daną nieruchomością, które będą niezbędne dla potrzeb jej nabycia.
- b) sporządzenie wyceny nieruchomości przeznaczonych do nabycia w formie jednostkowych operatów szacunkowych lub w przypadkach gdy będzie to możliwe zbiorczego operatu szacunkowego. W każdym przypadku wycena będzie obejmowała **jedynie wartość gruntu** ponieważ wszystkie nieruchomości przeznaczone do nabycia są zajęte pod drogę krajową i znajdują się na nich jedynie elementy drogi, które nie podlegają wycenie,
- c) przygotowanie i doręczenie właścicielom lub użytkownikom wieczystym ofert nabycia nieruchomości,
- d) wykonanie wszelkich niezbędnych czynności mających na celu doprowadzenie do zawarcia umowy nabycia nieruchomości lub innych praw istniejących na nieruchomości w przypadkach, w których dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości przyjął ofertę nabycia, doprowadzenie do zawarcia umowy obejmuje w szczególności: skompletowanie dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego umówienie miejsca i terminu podpisania aktu notarialnego oraz pokrycie kosztów aktu notarialnego to jest wynagrodzenia notariusza według taksy notarialnej i kosztów wypisów. Umowa sprzedaży będzie zawierała dodatkowo wnioski wieczystoksięgowe niezbędne dla ujawnienia praw Skarbu Państwa- Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad i trwałego zarządcy- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad do nabywanych nieruchomości,

- e) Przygotowanie kompletnej dokumentacji dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oraz tych których właścicielom nie udało się skutecznie doręczyć oferty nabycia, uzyskać odpowiedzi na ofertę oraz nieruchomości których dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości odrzucił ofertę nabycia.

Zamawiający nie dysponuje rozpoznaniem w przedmiocie informacji o aktualnym stanie prawnym nieruchomości. Zamawiający również nie bierze odpowiedzialności za to ilu właścicieli nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym wyrazi zgodę na dobrowolne zbycie nieruchomości. Ocena ryzyka w przedmiotowym zakresie leży w całości po stronie Wykonawcy.

II. Sporządzenie wykazu nabywanych nieruchomości.

Wykonawca zobowiązany jest sporządzić wykaz nabywanych nieruchomości, w którym winny się znaleźć wszelkie informacje związane z nieruchomościami niezbędne do ich nabycia, to jest:

- dane identyfikujące właściciela (oraz inne niezbędne dane),
- numery KW (ZD) lub inne dokumenty własnościowe,
- numery działek i ich powierzchnie oraz położenie,
- planowany sposób nabycia praw do nieruchomości.

Wykonawca będzie na bieżąco aktualizował wykaz nieruchomości nabywanych i zaznaczał w nim aktualny stan nabywania.

Wykaz winien zostać sporządzony w formie pisemnej- 1 egzemplarz i w formie elektronicznej w formacie .xlsx lub równoważnym na płycie cd w ilości szt. 1.

III. Wycena nieruchomości, oferty, ustalenia w sprawie nabycia.

Do obowiązków Wykonawcy należy wycena i przygotowanie nabycia praw do nieruchomości zajętych pod drogę.

Wycena nieruchomości winna zostać dokonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Zamawiający dopuszcza także wykonanie wyceny w formie zbiorczego operatu szacunkowego. Wycenie podlega wartość gruntu ponieważ nieruchomości objęte zamówieniem zostały w całości zajęte pod drogę krajową nr 2. Prawidłowa, to jest wolna od wad formalnych i rachunkowych oraz błędów merytorycznych, wycena nieruchomości stanowić będzie podstawę do ustalenia ceny za nieruchomość i złożenia oferty jej wykupu. Wycena nieruchomości powinna być na bieżąco aktualizowana - w razie potrzeb. Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości powinny być zatwierdzone przez Zamawiającego, który dodatkowo zastrzega sobie prawo przeprowadzenia weryfikacji wyceny w tym w szczególności z wykorzystaniem powołanych w tym celu instytucji zewnętrznych.

Czynności związane z wyceną nabywanych nieruchomości należą w całości do obowiązków Wykonawcy.

Wykonawca przygotowuje oferty dla poszczególnych właścicieli nieruchomości, podając cel i podstawę prawną nabycia nieruchomości, powierzchnię nabywanej nieruchomości oraz proponowaną cenę nabycia. W ofercie należy również zamieścić pouczenie o sposobie udzielenia odpowiedzi na ofertę oraz określić jakie dodatkowe dokumenty winny zostać ewentualnie dołączone do odpowiedzi na ofertę. Treść każdej oferty przed jej złożeniem (doręczeniem do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości) musi być uzgodniona z Zamawiającym i przez niego zaakceptowana.

Po otrzymaniu przyjęcia oferty w ramach ustaleń dotyczących nabycia nieruchomości Wykonawca jest zobowiązany do umówienia terminu podpisania aktu notarialnego. Koszty aktu notarialnego to jest wynagrodzenie notariusza według taksy notarialnej i koszty wypisów ponosi Wykonawca. W przypadku, gdy właściciel nieruchomości nie udzieli odpowiedzi na ofertę Wykonawca jest zobowiązany do odrębnego ustalenia dlaczego właściciel nie udzielił odpowiedzi na ofertę oraz czy brak odpowiedzi na ofertę należy traktować na równi z brakiem zgody na dokonanie sprzedaży nieruchomości. Powyższe działania Wykonawcy winny być udokumentowane protokołem stanowiącym załącznik nr 2

do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia, bądź w inny sposób pozwalający jednoznacznie ustalić fakt, że w ogóle zostały podjęte i jaki był ich skutek.

IV. Kompletowanie dokumentacji do nabycia nieruchomości

Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie dokumentacji do nabycia nieruchomości zajętych pod drogę.

Nieruchomości mogą być obciążone na rzecz innych niż właściciel osób lub jednostek organizacyjnych prawami: użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, hipoteki, służebności, użytkowania, dzierżawy, najmu lub użyczenia.

W zależności od powyższego, Wykonawca powinien skompletować odpowiednią dokumentację do nabycia tych nieruchomości bez obciążeń.

A) Dla nieruchomości, które mają uregulowany stan prawny i właściciele wyrazili zgodę na ich sprzedaż w drodze umowy notarialnej, należy przygotować w szczególności:

- protokół badania stanu prawnego nieruchomości
- odpis z księgi wieczystej (KW) lub zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbiorów dokumentów (ZD) w formie wymaganej przez notariusza lub inny dokument własności,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- aktualne dane identyfikujące właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości oraz wpisanych w KW lub ZD innych podmiotów, którym przysługują jakiegokolwiek inne prawa do nieruchomości,
- operat szacunkowy stanowiący wycenę nieruchomości,
- wszelkie wymagane prawem zgody na bezobciążeniowe odłączenie nabywanych nieruchomości, z księgi wieczystej o ile istnieją jakiegokolwiek obciążenia na nieruchomości,
- ofertę nabycia nieruchomości
- odpowiedź na ofertę zawierającą zgodę na sprzedaż nieruchomości
- inne dokumenty wg wymagań notariusza.

B) Dla nieruchomości, które mają uregulowany stan prawny i właściciele nie wyrazili zgody na ich sprzedaż w drodze umowy notarialnej, oraz tych nieruchomości, których właścicielom nie udało się skutecznie doręczyć oferty nabycia, lub uzyskać odpowiedzi na ofertę (Przez brak skutecznego doręczenia oferty należy rozumieć przypadki w których właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości żyje, jest znany, jednak nie jest znane jego miejsce pobytu, lub też nie odebrał w przewidzianym terminie awizowanej oferty z placówki pocztowej pomimo podjęcia co najmniej dwukrotnej próby jej doręczenia- nie powtórnego awizowania.) należy przygotować w szczególności:

- protokół badania stanu prawnego nieruchomości
- odpis zwykły z księgi wieczystej (KW) lub zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbiorów dokumentów (ZD) lub zaświadczenie o braku księgi wieczystej i zbioru dokumentów lub inny dokument własności,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- aktualne dane identyfikujące właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości oraz wpisanych w KW lub ZD innych podmiotów, którym przysługują jakiegokolwiek inne prawa do nieruchomości,
- operat szacunkowy stanowiący wycenę nieruchomości,
- kompleksową informację na temat obciążeń istniejących na nieruchomości w tym wszelkie wymagane prawem zgody na bezobciążeniowe odłączenie nabywanych nieruchomości, z księgi wieczystej lub informację na temat warunków uzyskania takich zgód,
- ofertę nabycia nieruchomości wraz z dowodem co najmniej dwukrotnej próby jej doręczenia,

- odmowę przyjęcia oferty,
- protokół spisany na okoliczność ustalenia jak należy traktować brak odpowiedzi na ofertę lub inne równoważne udokumentowanie tego faktu,
- dokumentacja ustaleń dlaczego właściciel nie udzielił odpowiedzi na ofertę,

C) Dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego.) **należy przygotować w szczególności:**

- protokół badania stanu prawnego nieruchomości
- zaświadczenie o braku księgi wieczystej i zbioru dokumentów,
- w miarę możliwości dane ostatniego właściciela, użytkownika lub posiadacza samoistnego działki a jeśli nie żyje dane jego spadkobierców

V. Nabywanie nieruchomości

Do obowiązków Wykonawcy należy udział w procesie nabycia nieruchomości zajętych pod drogę. W ramach realizacji procesu nabycia nieruchomości Wykonawca przekaze notariuszowi dokumentację niezbędną dla dokonania nabycia i ustali termin zawarcia umów, podając równocześnie notariuszowi uzgodniony uprzednio z zamawiającym sposób wypłaty należności za nabywaną nieruchomość.

O terminach zawarcia umów notarialnych Wykonawca zawiadamia wszystkie zainteresowane strony (właścicieli, współwłaścicieli, dożywotników itp. oraz zamawiającego) podając datę i godzinę zawarcia umowy oraz adres kancelarii notarialnej. W przypadku zawiadomienia kierowanego do Zamawiającego Wykonawca będzie zobowiązany przesłać Zamawiającemu w formie pisemnej lub elektronicznej, co najmniej na 7 dni przed zawarciem umowy, zbiorcze zestawienie zawierające informację na temat przedmiotu nabycia (nr działki), ceny nabycia daty, godziny i miejsca zawarcia umowy.

Równocześnie Wykonawca uczestniczy przy sporządzaniu umów (aktów) notarialnych, czuwając nad zgodnością ich treści z przygotowanymi przez siebie dokumentami.

Wykonawca przeprowadzi procedurę ujawnienia praw do nabytych nieruchomości w księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków.

W odniesieniu do nieruchomości, których właściciele nie wyrazili zgodny na sprzedaż, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz tych nieruchomości, których właścicielom nie udało się skutecznie doręczyć oferty nabycia, lub uzyskać odpowiedzi na ofertę, Wykonawca zobowiązany jest jedynie do przygotowania i przekazania zamawiającemu kompletu dokumentów opisanych w punkcie IV lit. B) i C).

4. Dokumentacja dla Zamawiającego.

W ramach realizacji niniejszego zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie przekazać zamawiającemu dokumentację, w skład której wchodzi w szczególności odpowiednio:

Dla nieruchomości podlegających nabyciu w drodze umowy:

- dokument potwierdzający dokonanie nabycia nieruchomości- wypis aktu notarialnego szt. 2,
- zawiadomienie z sądu wieczystoksięgowego o dokonaniu wpisu prawa własności i prawa trwałego zarządu w księdze wieczystej,
- potwierdzenie ujawnienia zmian w ewidencji gruntów i budynków,
- prawidłowo wypełniony wniosek finansowo-księgowy o dokonanie płatności (wzór wniosku udostępniony przez Zamawiającego jako integralna część niniejszego opisu przedmiotu zamówienia, załącznik nr 3),
- operat szacunkowy stanowiący wycenę nieruchomości,

- ofertę nabycia nieruchomości,
- odpowiedź na ofertę zawierającą zgodę na sprzedaż nieruchomości.

Dla nieruchomości, które mają uregulowany stan prawny i właściciele nie wyrazili zgody na ich sprzedaż, nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym oraz tych nieruchomości, których właścicielom nie udało się skutecznie doręczyć oferty nabycia, lub uzyskać odpowiedzi na ofertę, Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania i przekazania zamawiającemu kompletu dokumentów opisanych odpowiednio w punkcie IV lit. B) i lit. C).

Dokumenty należy skompletować odrębnie dla każdej nieruchomości podlegającej nabyciu w ten sposób, że komplet dokumentów dotyczących danej nieruchomości winien znajdować się w tekturowym skoroszycie. Skoroszyt winien być opisany w ten sposób, że na jego przedniej okładce będzie znajdowało się oznaczenie: numeru drogi, powiatu, jednostki ewidencyjnej, numeru działki imię i nazwisko lub nazwa dotychczasowego właściciela numer kancelaryjny oraz dane zbioru archiwalnego, które zostaną podane przez Zamawiającego. Skoroszyty winny być umieszczone w zbiorczych segregatorach. Wzór opisu skoroszytu należy uzgodnić z Zamawiającym przed oddaniem materiałów.

5. Terminy wykonania zamówienia i czas trwania umowy.

Czas trwania umowy i termin wykonania zamówienia: **240 dni od dnia podpisania umowy**, przy czym za wykonanie zamówienia przyjmuje się doręczenie do siedziby tut. Oddziału GDDKiA dokumentacji o której mowa w pkt.5 i podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego. Zgodnie z pkt....IDW, Wykonawca może zaproponować skrócenie tego terminu.

6. Wynagrodzenie i płatności

Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy płatne będzie w terminie do 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy.

Podstawą wystawienia faktury za wykonane czynności będzie doręczone do siedziby zamawiającego dokumentacji, o której mowa w pkt. 5 oraz podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia. Zamawiający dopuszcza możliwość etapowej realizacji rozliczenia zamówienia w okresach minimum miesięcznych. W przypadku rozliczenia etapowego płatność będzie realizowana na podstawie faktury częściowej wystawionej na kwotę stanowiącą rezultat następującego wyliczenia obejmującego jeden miesiąc kalendarzowy:

$AxB+CxD+ExF$, gdzie:

- A) liczba nabytych nieruchomości
- B) cena za przygotowanie i przeprowadzenie nabycia 1 nieruchomości
- C) liczba nieruchomości, które mają uregulowany stan prawny i właściciele nie wyrazili zgody na ich sprzedaż, oraz tych nieruchomości, których właścicielom nie udało się skutecznie doręczyć oferty nabycia, lub uzyskać odpowiedzi na ofertę
- D) cena za przygotowanie jednego kompletu dokumentacji dla nieruchomości wskazanych pod lit. C)
- E) liczba nieruchomości, o nieuregulowanym stanie prawnym
- F) cena za przygotowanie jednego kompletu dokumentacji dla nieruchomości wskazanych pod lit. E)

Podstawę do dokonywania rozliczeń z Wykonawcą będzie stanowiła cena działania (B) to jest cena za przygotowanie i przeprowadzenie nabycia notarialnego 1 nieruchomości.

Ceny za działanie (D) i za działanie (F) określa się na podstawie ceny działania (B) dla prawidłowego rozliczenia umowy w przypadku gdyby takie działania miały miejsce zgodnie z poniższymi zasadami:

- Deklarowana przez Wykonawcę cena za przygotowanie i przekazanie zamawiającemu kompletu dokumentów dla 1 nieruchomości opisanych odpowiednio w punkcie IV lit. B opisu przedmiotu zamówienia (działanie D) jest równa 75% ceny ofertowej za przygotowanie i przeprowadzenie nabycia notarialnego 1 nieruchomości (działanie B)
- Deklarowana przez Wykonawcę cena za przygotowanie i przekazanie zamawiającemu kompletu dokumentów dla 1 nieruchomości opisanych odpowiednio w punkcie IV lit. C opisu przedmiotu zamówienia (działanie F) jest równa 25% ceny ofertowej za przygotowanie i przeprowadzenie nabycia notarialnego 1 nieruchomości (działanie B).

Nabycie notarialne nieruchomości (Poz. B) i skompletowanie dokumentacji w odpowiednim wariantcie (Działanie D lub F) wzajemnie się wykluczają.

Podstawą wystawienia faktury częściowej za wykonane czynności będzie doręczone do siedziby zamawiającego dokumentacji, o której mowa w pkt. 5 (adekwatnie do liczby nieruchomości objętych protokołem zdawczo odbiorczym oraz podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Wszelkie koszty związane z przygotowaniem dokumentacji o której mowa w pkt.5 leżą po stronie Wykonawcy.

W przypadku wystawiania faktur częściowych, z chwilą zakończenia realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie do przedłożenia rozliczenia końcowego uwzględniającego wszystkie dotychczas wystawione faktury oraz końcowego protokołu zdawczo odbiorczego.

7. Dokumentacja dla Wykonawcy

Zamawiający przekazuje Wykonawcy:

- a) Dokumentację podziału dla działek zajętych pod drogę, która będzie zawierała następujące dane: numer ewidencyjny i powierzchnię działki, określenie jednostki ewidencyjnej, określenie powiatu, dane na temat dokumentu poświadczającego prawo własności w przypadkach w których dane takie udało się zamawiającemu ustalić, imię i nazwisko lub nazwę oraz adres dotychczasowego właściciela nieruchomości, w przypadkach, w których dane te udało się zamawiającemu ustalić.
- b) Wzór wniosku finansowo-księgowego koniecznego dla dokonania zapłaty za nabywane nieruchomości na rzecz ich dotychczasowych właścicieli.
- c) Dane do opisu skroszytu (nr kancelaryjny i dane zbioru archiwalnego do umieszczenia na okładce skroszytu)

Zamawiający nie przekazuje wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów ani odpisów z ksiąg wieczystych. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia we własnym imieniu, w porozumieniu z Wykonawcą, z wnioskiem o wyrys i wypis z ewidencji gruntów lub też odpis z księgi wieczystej. W takim przypadku zamawiający zastrzega, że wszelkie czynności związane z prawidłowym zredagowaniem wniosku, wydrukiem i kompleksową obsługą korespondencji leżą po stronie wykonawcy.

Zamawiający nie przekazuje jakichkolwiek innych dokumentów, które ewentualnie okazały się niezbędne dla prawidłowej realizacji zamówienia.