Załącznik nr 7 do SIWZ

Nr sprawy: GG.II.272.1.2018.GM

**Załącznik nr 1 do umowy nr ……../2018**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

dotyczący wykonania modernizacji ewidencji gruntów i budynków **obrębów Sadkowice\_0024, Turobowice\_0029, gminy Sadkowice\_101306\_2, powiat rawski\_1013, województwo łódzkie\_10”**

**1. KONTEKST FORMALNO-PRAWNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiot zamówienia zostanie zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zawartymi w szczególności w:

1) ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 t.j.) – zwanej dalej „Ustawą”;

2) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 t.j.);

3) ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788 t.j.);

4) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 t.j.);

5) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.);

6) ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 t.j.);

7) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 t.j.);

8) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 t.j.);

9) ustawie z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1068, ze zm.);

10) ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922, ze zm.);

11) ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 570 t.j.);

12) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 1892 ze zm.);

13) ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2017 r. poz.1007 t.j.)

14) rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1034 ze zm.) , zwanym dalej

„rozporządzeniem w sprawie EGiB”;

15) rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 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. 2011 Nr 263, poz. 1572) - zwanym dalej rozporządzeniem w sprawie standardów;

16) rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólno- geograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych (Dz. U. 2011 Nr 279, poz. 1642) oraz obwieszczeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2013 r. o sprostowaniu błędów (Dz. U. poz.1031);

17) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz. U. 2013 poz. 249);

18) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. 2012 poz. 1247);

19) rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz. U. 2012 poz. 352);

20) rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 listopada 2011 r. w sprawie baz danych dotyczących zobrazowań lotniczych i satelitarnych oraz ortofotomapy i numerycznego modelu terenu (Dz. U. 2011 Nr 263, poz. 1571), oraz obwieszczeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 września 2012 r. o sprostowaniu błędów (Dz. U. 2012 poz.1011);

21) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz. U. 2012 poz. 199);

22) rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. 2012 poz. 125);

23) rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie państwowego rejestru nazw geograficznych (t.j. Dz. U. 2015, poz. 219);

24) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali, znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. 2001 Nr 84, poz. 911);

25) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012 poz. 1246);

26) rozporządzeniu Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. 1999 Nr 45, poz. 453);

27) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (Dz. U. 2017 poz. 2247 t.j.);

28) rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz.U. 2015 poz. 2028);

29) rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 21 października 2015 r. w sprawie powiatowej bazy GESUT i krajowej bazy GESUT (Dz.U. 2015 poz. 1938);

30) rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. 2013 poz. 1183);

31) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. 1999 Nr 112 poz. 1316 z późn. zm.);

32) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. 2016 poz. 1864).

Wykonawca zobowiązany jest wykonywać przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami, a na datę przekazania dzieła Zamawiającemu zobowiązany jest ponownie zweryfikować zgodność sporządzonych dokumentów z obowiązującymi na ten dzień przepisami i normami.

**2. CEL I ZAKRES PRAC MODERNIZACYJNYCH.**

**2.1.Celem prac modernizacyjnych jest:**

• uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenie pełnego zakresu zbiorów danych

ewidencyjnych w zakresie określonym w art. 20 ustawy (z wyjątkiem określania wartości katastralnej nieruchomości), oraz w rozporządzeniu w sprawie EGiB,

• usprawnienie funkcjonowania informatycznego systemu obsługującego bazę danych

ewidencyjnych,

Modernizacja będzie przeprowadzona w trybie art.24a ustawy.

**2.2. Zakres prac obejmował będzie :**

**1. Etap 1.**

1. Szczegółowa analiza i ocena przydatności dokumentacji źródłowej pozyskanej z PODGiK, ksiąg wieczystych, urzędu gminy, wydziału architektury Starostwa Powiatowego
2. Uzgodnienie w zakresie granic obrębów,
3. Ustalenie i pomiar działek ewidencyjnych
4. Ustalenie stanów prawnych nieruchomości
5. Przegląd i weryfikacja użytków gruntowych
6. Wykonanie gleboznawczej klasyfikacji gruntów w zakresie gruntów zalesionych, zrekultywowanych.
7. Pomiar i założenie ewidencji budynków i lokali
8. Aktualizacja danych podmiotowych
9. Aktualizacja komputerowej bazy danych
10. Inwentaryzację istniejącej szczegółowej osnowy poziomej 3 klasy, oraz wznowienie zniszczonych punktów osnowy w granicach opracowania.
11. Opracowanie projektu modernizacji ewidencji gruntów i budynków
12. Sprawdzenie prawidłowości przypiętych operatów technicznych do punktów granicznych uzupełnienie brakujących operatów oraz ich zakresów rastrowych i działkowych wraz z usunięciem nieprawidłowości w tym zakresie.
13. Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji niezbędnej do doprowadzenia do pełnej zgodności zapisów działu I ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów;
14. Dostarczenie roboczej bazy danych gotowej do załadowania na serwer Zamawiającego

**2. Etap 2.**

1. Udział w procesie wyłożenia projektu operatu opisowo – kartograficznego ewidencji

gruntów i budynków do wglądu zainteresowanych podmiotów, rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń oraz wprowadzenie zmian do operatu ewidencji gruntów i budynków wynikających z rozpatrzenia zastrzeżeń, wraz z dokumentacją do aktualizacji Ksiąg wieczystych ;

1. Uruchomienie bazy EGiB na serwerze Zamawiającego, w systemie TurboEWID.
2. Przekazanie Zamawiającemu plików kontrolnych zgodności danych z systemu TurboEWID.

**3. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Nazwa i numer obrębu***Gm. Sadkowice\_1013\_06\_2** | *Pow.*  *ha* | *Ilość działek* *w obrębie*  | *Ilość pkt.* *granicznych**w bazie* | *Szac. ilość* *Operatów**prawnych* | *Ilość* *jednostek rejestrowych* | *Szac. ilość**budynków* |
| Sadkowice\_0024 | 861,6310 | 612 | 1577 | 245 | 337 | 814 |
| Turobowice\_0029 | 267,5776 | 141 | 302 | 49 | 70 | 141 |
| Razem | 1129,2090 | 753 | 1879 | 294 | 407 | 955 |

**Powiat Rawski jest po konwersji baz prowadzonych w programach EWOPIS, EWMAPA, Ośrodek firmy Geobid do systemu TurboEWID firmy Geomatyka-Kraków**

**4. ANALIZA DANYCH WYJŚCIOWYCH.**

**4.1 Pozioma osnowa szczegółowa III klasy.**

Obszar opracowania objęty jest osnową poziomą w układzie "2000/21" – dane dostępne z banku osnów. Osnowa jak również całość zasobu prowadzona była w układzie „65/1”, w 2010 roku przetransformowana do układu 2000, przy użyciu programu AlgoRes dedykowanego dla powiatu rawskiego (program dostępny na stronie Starostwa ). W zakresie opracowania wraz z kołnierzem 50 m w Powiatowej Bazie Osnów Geodezyjnych istnieje 31 pkt. Osnowy 3 klasy, jeden pkt osnowy 1 klasy, dwa pkty osnowy 2 klasy.

**4.2 Operat ewidencji gruntów.**

Dla przedmiotowych obrębów operat ewidencji gruntów został założony metodą fotogrametryczną w latach 1961-1963, zaktualizowany w roku 1977 dla obrębu Sadkowice. Operat zawiera zarysy pomiarowe na podkładzie mapy ewidencyjnej w skali 1: 5000, fotoszkice, obliczenia powierzchni działek z czołówek metodą kombinowaną, protokoły ogłoszenia stanu władania. Wyżej opisane operaty założenia ewidencji gruntów oraz odnowienia ewidencji gruntów nie zawierają współrzędnych punktów granicznych ani współrzędnych osnowy pomiarowej (fotopunktów) uwidocznionej na fotoszkicach i zarysach. Ponadto dla obrębu Turobowice istnieje mapa scaleniowa z 1931 roku.

**4.3 Mapy.**

Na terenie całej gminy Sadkowice istnieje pokrycie numeryczną mapą ewidencyjną prowadzoną w programie TurboEWID w układzie współrzędnych „2000/21”. Baza powstała w 2002 na podstawie **wektoryzacji rastra mapy ewidencyjnej w skali 1:5000**

Mapa zasadnicza prowadzona była u układzie „65/1” w kroju sekcyjnym w skali 1:1000. Numeryczna mapa zasadnicza powstała w latach 2009-2010, jako mapa wektorowa, obecnie na bieżąco aktualizowana na podstawie przyjmowanych do zasobu pomiarów sytuacyjnych. Aktualizacji podlegają dane wektorowe, oraz usuwana jest nieaktualna sytuacja z treści mapy.

Podczas konwersji do systemu TurboEWID częściowo zobiektowana.

**4.4 Część opisowa ewidencji gruntów**

Część opisowa operatu ewidencji gruntów w latach 1996-97 została przeniesiona z wersji analogowej do systemu informatycznego programu MSEG, w roku 2017 przekonwertowana z bazy EWOPIS wersja 6 a 2017 roku przekonwertowana do zintegrowanego z częścią graficzną systemu TurboEWID.

Bazy danych w systemie TurboEWID prowadzone są obiektowo.

**4.5 Dane aktualne do wykonania przedmiotu zamówienia zostaną udostępnione z systemu TurboEWID. Dane archiwalne, które mogą być wykorzystane do procesu modernizacji a nie podlegały konwersji należy wykorzystać z z programów Ewopis, Ewmapa, MSEG.**

**5. PORZĄDKOWANIE I AKTUALIZACJA DANYCH EWIDENCYJNYCH.**

**5.1 Granice obrębów.**

Przebieg granic obrębów podlega uzgodnieniu z granicami rejonów statystycznych i obwodów spisowych oraz z granicami obrębów sąsiednich. W przypadku, gdy granica obrębu jest jednocześnie granicą powiatu, należy bezwzględnie uzgodnić jej przebieg i numerację punktów granicznych z sąsiednim PODGiK. Format numerów punktów granicznych, należących do granic obrębów, jednostek ewidencyjnych czy powiatów musi być zgodny z rozporządzeniem w sprawie EGiB. Wyniki wszystkich uzgodnień załączyć do wynikowego operatu.

**5.2 Działki ewidencyjne.**

Dane ewidencyjne działek muszą być zgodne z § 60 rozporządzenia w sprawie EGiB.

Przebieg granic działek określony zostanie na podstawie istniejącej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej sporządzonej:

1. w postępowaniu rozgraniczeniowym,
2. w celu podziału nieruchomości,
3. w postępowaniu scaleniowym i wymiany gruntów,
4. w postępowaniu dotyczącym scalenia i podziału nieruchomości,

 na potrzeby postępowania sądowego lub administracyjnego, a następnie wykorzystanej do

wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej,

1. w wyniku geodezyjnego pomiaru sytuacyjnego istniejących lub wznowionych znaków

granicznych albo wyznaczonych punktów granicznych.

 6) wykonać w terenie pomiar kontrolny wszystkich znaków granicznych które są udokumentowane w operatach prawnych znajdujących się w zasobie PODGiK .

 7) w wypadku rozbieżności powierzchni działek pomiędzy danymi z bezpośredniego pomiaru a danymi mapy numerycznej i ewidencyjnymi (poza dopuszczalnymi odchyłkami) wymaga się dokonania pomiaru kontrolnego na gruncie.

W przypadku braku powyższej dokumentacji, lub jeżeli dane w niej zawarte nie spełniają wymagań § 67 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych, **ustalenie przebiegu granic** wykonać zgodnie z § § 37 - 39 rozporządzenia w sprawie EGiB. Jeżeli na obszarze objętym zleceniem występują grunty pokryte wodami należy uwzględnić obowiązujące przepisy ustawy Prawo Wodne, a pomiar linii brzegowej wykonać zgodnie z przepisami wyżej wymienionej ustawy.

Należy szczegółowo przeanalizować wszystkie operaty prawne dostępne w PODGiK dotyczące opracowywanego terenu. Wyniki analizy przedstawić w formie tabeli, posortowanej według numeru operatu i nr działek, która powinna zawierać m.in. wyniki pomiaru kontrolnego punktów granicznych, oraz opis przyczyny nieprzyjęcia danych z operatu (wzór Wykaz i analiza materiałów źródłowych). Integralną częścią analizy operatów będzie mapa przeglądowa operatów jednostkowych, zawierająca oprócz zasięgów operatów również numer pozycji protokołu ustalenia granic dla każdej działki.

Należy wykonać w formie tabelarycznej analizę pomiaru kontrolnego operatów

jednostkowych (wzór stanowi załącznik do OPZ).

**Wszystkie punkty załamania linii granicznych działki muszą mieć określone współrzędne wyłącznie na podstawie bezpośrednich pomiarów terenowych wykonanych z dopuszczalnym błędem.** Wszystkie działki ewidencyjne i punkty graniczne w wynikowej bazie numerycznej muszą posiadać przypisany numer operatu, na podstawie którego zostały przyjęte (operatu źródłowego).

Punkty graniczne powinny mieć przypisaną informację o stabilizacji – symbol na mapie oraz uzupełnione informacje dodatkowe – atrybuty zgodnie z Katalogiem obiektów EGiB - Załącznikiem 1 do rozporządzenia w sprawie EGiB.

Dokumentacja ustalenia granic zawierać będzie:

1. potwierdzenie zawiadomienia zainteresowanych osób;

2. protokoły ustalenia granic, zawierające:

1. krótki opis przebiegu granic z uwzględnieniem trwałych elementów sytuacji terenowej,
2. usytuowania budynków i ogrodzeń względem granicy, np.: po ogrodzeniu z opisem
3. rodzaju, po ścianie budynku, po rzucie okapu budynku, po wyraźnej miedzy, itp.
4. informacje o numerze karty operatu gdzie znajduje się potwierdzenie zawiadomienie

podmiotów.

3. szkice ustalenia granic (integralna część protokołu) zawierający:

1. trwałe elementy sytuacji terenowej z miarami czołowymi;
2. opis stabilizacji punktów granicznych, odnalezionych znaków granicznych oraz ustalonych,

nie pomijając elementów szczegółów sytuacyjnych takich jak róg budynku, podmurówka

płotu, słupek ogrodzenia z podaniem rodzaju, słup energetyczny, drzewo itp.

4. zestawienie danych dotyczących ustalenia granic pozwalające na synchronizację

danych: podmiot ewidencyjny, nr protokołu, nr szkicu, zwrotne poświadczenie odbioru

zawiadomienia.

Przy sporządzaniu protokołów i szkiców ustalenia granic należy kierować się rozporządzeniem w sprawie EGiB.

Ustalone punkty graniczne należy oznaczyć na gruncie w sposób umożliwiający ich pomiar. Jeśli linia graniczna jest dłuższa niż 400 m należy ustalić i pomierzyć dodatkowe punkty na prostej. Spory graniczne nie wstrzymują czynności związanych z modernizacją ewidencji. W razie ich wystąpienia, przebieg spornych granic wykazuje się na podstawie danych zawartych w PZGiK lub wyników pomiarów ostatniego spokojnego stanu posiadania, opisując sytuację w protokole ustalenia granic i oznaczając je dodatkowo na szkicu granicznym.

Bezpośredniemu pomiarowi w terenie, w nawiązaniu do poziomej osnowy szczegółowej, podlegają wszystkie odnalezione znaki graniczne oraz ustalone punkty graniczne. W przypadku działek Lasów Państwowych i Polskich Kolei Państwowych należy odszukać wszystkie trwale stabilizowane punkty graniczne i dokonać nowego pomiaru.

Wykonać w terenie pomiar kontrolny wszystkich znaków granicznych, które są udokumentowane w operatach prawnych znajdujących się w zasobie PODGiK .

 W wypadku rozbieżności powierzchni działek pomiędzy danymi z bezpośredniego pomiaru a danymi mapy numerycznej i ewidencyjnymi ( poza dopuszczalnymi odchyłkami) wymaga się dokonania pomiaru kontrolnego na gruncie. Należy dokonać sprawdzenia poprawności wzajemnego przecinania się działek stanowiących wody powierzchniowe, linie kolejowe, drogi publiczne z uwzględnieniem ich stanów prawnych zgodnie z § 9 rozporządzenia w sprawie EGiB .

Rowy będące szczegółowymi urządzeniami melioracyjnymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowych, stanowiące własność właścicieli tych nieruchomości, należy włączyć do obszarów działek, w ramach których są urządzone; omawiane rowy, jako użytki rolne należy oznaczyć zgodnie z §68 ust 1 pkt. 1g rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

W wyniku zmiany numeracji działek oraz likwidacji rowów należy sporządzić wykazy synchronizacyjne celem przedłożenia ich w sądzie.

Uzgodnić w formie pisemnej z załącznikiem graficznym obejmującym cały obręb:

1. przebieg cieków wodnych, oraz urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej z

Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;

1. numerację i przebieg dróg publicznych z ich odpowiednimi zarządcami. Numery dróg

publicznych wraz z nazwą ulicy jeśli droga taką funkcję pełni, mają stanowić dane ewidencyjne działki.

1. położenie działek leśnych objętymi przepisami ustawy o lasach, dla których są prowadzone;

plany urządzania lasu, lub uproszczone plany urządzania lasu z odpowiednimi Nadleśnictwami;

1. numerację porządkową nieruchomości z odpowiednim Urzędem Gminy;
2. numer rejestru zabytków z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
3. oznaczenie rejonu statystycznego i obwodu spisowego z zasobami informacyjnymi urzędów statystycznych;
4. występowanie form ochrony przyrody z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, prowadzonym przez Ministerstwo Środowiska.

Wynikami powyższych uzgodnień musi byś uzupełniona baza EGiB.

Należy uzupełnić dane ewidencyjne dotyczące działek ewidencyjnych atrybutami: numer elektronicznej KW, adres działki, numer rejestru zabytków, identyfikator rejonu statystycznego, informacją czy działka objęta jest formą ochrony przyrody.

Obliczenie powierzchni działek wykonane zostanie z precyzją zapisu do 1 m2 z zachowaniem zasady wyrównanie powierzchni „od ogółu do szczegółu” z uwzględnieniem poprawki odwzorowawczej. Należy utworzyć wykaz porównania powierzchni działek ewidencyjnych (wzór porównanie powierzchni działek ewidencyjnych stanowi załącznik do OPZ)

przyjmując następujące definicje:

1. powierzchnia ewidencyjna działki – wynikająca z dotychczasowej dokumentacji ewidencji gruntów,
2. powierzchnia geodezyjna działki – obliczona na podstawie danych geodezyjnych z pomiaru,
3. powierzchnia hipoteczna działki – wynikająca z zapisów w dziale I KW.

Ostatecznymi powierzchniami przyjętymi do zmodernizowanego operatu ewidencji gruntów i budynków będą powierzchnie geodezyjne. Należy dokładnie opisać powód rozbieżności i ewentualną przesłankę do przyjęcia innej powierzchni. Należy wykonać mapę przeglądową porównania powierzchni działek ewidencyjnych dla każdego obrębu, która będzie zawierała granice i oznaczenia działek ewidencyjnych oraz wpisaną wartość dPi (kolumna 9) odpowiednio w kolorze zielonym przy wartości dodatniej, w kolorze czerwonym dla wartości ujemnej. Do wynikowego operatu załączyć raporty z pomiaru punktów granicznych, wyniki kontroli systemowej, wraz z obliczeniem przecięć baz działek, użytków i konturów klasyfikacyjnych, oraz porównania części opisowej i graficznej.

Uwaga: Wykorzystać punkty graniczne pochodzące z operatów a nie ujawnione w bazie EGiB i włączyć do bazy EGIB.

**5.3 Ustalenie stanów prawnych nieruchomości.**

Prawa podmiotów do gruntów, budynków i lokali przyjmuje się na podstawie

1. danych zawartych w dziale II ksiąg wieczystych
2. prawomocnych orzeczeń sądowych,
3. umów zawartych w formie aktów notarialnych, dotyczących ustanowienia lub przeniesienia
4. praw rzeczowych do nieruchomości,
5. ostatecznych decyzji administracyjnych,
6. dyspozycji zawartych w aktach normatywnych,

oraz innych dokumentach posiadających moc dowodową dla ustalenia praw własności lub władania. W przypadku braku danych dotyczących właścicieli nieruchomości, w ewidencji wykazuje się dane osób i jednostek organizacyjnych, które nieruchomościami faktycznie władają. O wykazaniu w ewidencji tych osób i jednostek organizacyjnych orzeka starosta w drodze decyzji. Podstawą wydania wyżej wymienionej decyzji jest zapis dotyczący osoby władającej w dotychczasowej ewidencji, lub udokumentowany protokołem stan posiadania, stwierdzony przez geodetę, upoważnionego przez Starostę, w obecności dwóch świadków. W przypadku sprzeczności stanów prawnych wynikających z dwóch różnych dokumentów, w ewidencji należy wykazać ten stan prawny, który jest zgodny ze stanem faktycznym, odnotowując w danych dotyczących działki oznaczenia obu dokumentów.

Badanie dokumentów określających stan prawny należy wykonać dla wszystkich nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych opracowywanych obrębów. Badanie ksiąg wieczystych obejmuje działy I, II i III. Wzór protokołu badania KW stanowi załącznik do OPZ. Do badań KW należy dołączyć kopie lub odrysy map znajdujących się w księdze. W przypadku braku informacji o numerze KW w dotychczasowej ewidencji, należy we właściwym Sądzie Rejonowym przeanalizować alfabetyczny spis właścicieli nieruchomości.

**5.4 Przegląd i weryfikacja użytków gruntowych.**

Zakres przeglądu i weryfikacji użytków gruntowych obejmować będzie:

1. porównanie użytków gruntowych ujawnionych w ewidencji gruntów z ortofotomapą i stanem faktycznym istniejącym na gruncie,
2. analizę przebiegu granic użytków - przy uwzględnieniu zasad zaliczania gruntów do
3. poszczególnych użytków gruntowych (załącznik 6 do rozporządzenia w sprawie EGiB), oraz
4. zgodności ich oznaczeń z obowiązującymi przepisami § 67 i § 68 rozporządzenia z pkt. w sprawie EGiB,
5. uwzględnienie zmian wynikających z wydanych decyzji administracyjnych na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
6. uwzględnienie oświadczeń właścicieli działek o istnieniu gospodarstwa rolnego w przypadku gdy nieruchomość jest częścią gospodarstwa rolnego – w rozumieniu przepisów art. 553 Kodeksu Cywilnego i art. 1 i 2 Ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. 2017 poz. 1892 t.j.- podczas zaliczania gruntów do użytku: grunty rolne zabudowanych - Br.
7. uwzględnienie zgodności przebiegu konturów i oznaczeń użytków leśnych z planem urządzania lasów.

Pomiar uzupełniający użytków gruntowych zostanie wykonany w oparciu o wyniki weryfikacji terenowej przedstawionej na mapach wywiadu.

**5.5 Operat gleboznawczej klasyfikacji gruntów.**

Operaty klasyfikacji gleboznawczej pochodzące z lat 60-tych z założenia ewidencji gruntów oraz z lat późniejszych dotyczące ich aktualizacji, zawierają protokoły, zestawienia odkrywek oraz mapy klasyfikacji gleboznawczej gruntów w skali 1:5000 – dla całego terenu powiatu. Stwierdzone zmiany zostały zatwierdzone decyzją i wprowadzone do części opisowej rejestru ewidencji gruntów oraz na mapy ewidencji gruntów.

W miejscach gdzie zaszły trwałe zmiany wymagające opinii klasyfikatora, należy dokonać aktualizacji zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie klasyfikacji gruntów w szczególności dla zmienionych użytków gruntowych w odniesieniu do lasów nieujawnionych dotychczas w bazie EGiB; gruntów oznaczonych w bazie EGIB jako las, a w trakcie modernizacji zaliczonych do gruntów rolnych.

Wykonawca doprowadzi wartości atrybutów OFU, OZU i OZK oraz relacje między nimi do zgodności z obowiązującą systematyką użytków gruntowych, dopuszczalnymi oznaczeniami klas bonitacyjnych, a także dopuszczalnymi oznaczeniami klasoużytków, określonymi w załączniku nr 1a do rozporządzenia w sprawie EGiB.

Do wykonania czynności, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1-3, § 7 oraz w § 8 rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów starosta upoważni osoby wskazane przez Wykonawcę.

Do rozpatrzenia wniosku w sprawie upoważnienia do przeprowadzenia czynności gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagane jest dostarczenie dokumentów na podstawie, których Starosta Rawski będzie mógł potwierdzić posiadane umiejętności do przeprowadzenia czynności klasyfikacyjnych w terenie oraz sporządzenia projektu ustalenia klasyfikacji.

**Niezbędne dokumenty :**

1. Ukończone studia wyższe lub ukończona szkoła średnia z zakresu rolnictwa, geologii, geodezji, ochrony środowiska lub inne mające w swoim programie kierunek związany z klasyfikacją i ochroną gruntów oraz ukończony kurs dla klasyfikatorów uprawniający do klasyfikacji gruntów.- poświadczone dokumenty.
2. Oświadczenie o wykonaniu na terenie Polski dla gleb terenów nizinnych i wyżynnych co najmniej dwóch operatów klasyfikacji gruntów wraz z ich wykazem.
3. Oświadczenie o znajomości aktualnych przepisów prawa w tym zakresie wraz z ich wykazem.
4. Inny dokument potwierdzający umiejętności klasyfikatora gruntów.

**Dodatkowe dokumenty świadczące o działalności zakresie klasyfikacji gruntów:**

1. Skrócony opis działalności w zakresie prac klasyfikatora gruntów.
2. Upoważnienie właściwego Wojewody do samodzielnego wykonywania gleboznawczej klasyfikacji (np. wydane na podstawie § 4 ust.1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956r w sprawie klasyfikacji gruntów(Dz.U. nr 19 poz. 97) i § 2 ust.1 i 3 zarządzenia nr 127 Ministra Rolnictwa z dnia 14 czerwca 1956 (Biuletyn Min. Rol. Nr 11 z 1956 r poz. 62)oraz art. 7 b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r prawo geodezyjne i kartograficzne.)
3. Inne dokumenty mówiące o własnej działalności w zakresie klasyfikacji gruntów.

W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca poniesie koszty:

**1)**wykonania przez osoby upoważnione przez starostę czynności związanych z gleboznawczą klasyfikacją gruntów w odniesieniu do:

a) lasów nieujawnionych dotychczas w EGiB,

b) gruntów oznaczonych w EGiB jako las, a w trakcie modernizacji EGiB zaliczonych do

użytków rolnych,

c) gruntów zmeliorowanych;

2) udziału osób przeprowadzających czynności, o których mowa w pkt 1, w procesie rozpatrzenia zastrzeżeń do projektu ustalenia klasyfikacji;

3) ponownego wykonania czynności, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów, w przypadku uznania zgłoszonych zastrzeżeń za zasadne, oraz wprowadzenie stosownych zmian w projekcie ustalenia klasyfikacji.

Wykonawca zapewni, aby czynności ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów zostały zakończone nie później **niż 2 miesiące przed planowanym terminem wyłożenia do wglądu projektu operatu opisowo-kartograficznego.**

Stosując zasady określone w Części VI - VIII załącznika do rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów Wykonawca uzupełni także brakujące atrybuty OZU i OZK w odniesieniu do gruntów oznaczonych jako W, Wsr oraz Lzr.

**5.6 Budynki.**

Zakres przedmiotowy ewidencji budynków obejmować będzie wszystkie budynki za wyjątkiem:

1. obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych,
2. budynków nie posiadających fundamentów tj. podstawy budowli trwale związanej z gruntem, przenoszącej w sposób bezpieczny obciążenia budowli na grunt.

Za samodzielny budynek należy również uważać segment pionowy lub przybudówkę:

1. będące przedmiotem odrębnych praw własności,
2. zabudowane w innym okresie, ale nie w ramach modernizacji podstawowego budynku, posiadające odrębną funkcję użytkową np. garaż lub stacja transformatorowa dobudowana do budynku, znacząco odbiegające kubaturowo lub zbudowane z różnych materiałów.

Dane ewidencyjne budynków stanowiących część składową gruntu muszą być zgodnie z § 63 rozporządzenia, a dla budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dodatkowo z danymi określone w § 64 rozporządzenia.

Ewidencja nie obejmie budynków położonych na gruntach, które uważa się zgodnie z odrębnymi przepisami za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, położonych na terenach zamkniętych, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy.

Dane ewidencyjne opisowe budynków pozyskiwane będą na podstawie:

- terenowych oględzin budynków, (w razie potrzeby do arkuszy danych ewidencyjnych budynków dołączyć dokumentację fotograficzną)

- dokumentacji technicznych budynków archiwizowanych przez właściwy organ do spraw budownictwa,

- dokumentacji technicznych budynków dostarczonych przez właścicieli lub osoby władające budynkami,

- istniejących arkuszy ewidencyjnych budynków wykonanych w ramach inwentaryzacji

powykonawczych przyjętych do PZGiK

- na podstawie zawiadomień Urzędu Gminy Sadkowice o nadaniu nieruchomościom numeru porządkowego.

**Numeryczny opis konturów budynków ma być określony wyłącznie na podstawie**

**bezpośrednich pomiarów. Dopuszcza się wykorzystanie pomiarów archiwalnych dostępnych w PODGiK, o ile pomiar był wykonany na poziomą osnowę szczegółową i spełnia obowiązujące standardy dokładnościowe położenia punktów**.

Mapa wywiadu w zakresie budynków musi zawierać:

1. funkcje budynków wpisane kolorem czerwonym wraz z liczbą kondygnacji - zgodnie z

załącznikiem 1a rozporządzenia w sprawie EGiB oraz TABELĄ FUNKCJA BUDYNKU

stanowiącą załącznik do OPZ;

1. zaktualizowane kolorem czerwonym (wkreślenie lub wykreślenie) obrysy budynków;
2. wykreślone z treści mapy ewidencyjnej obiekty budowlane niebędące budynkami w rozumieniu przepisów powołanych w pkt. 14), 31), oraz 32), pozostają jako treść mapy zasadniczej, jeżeli istnieją w terenie;
3. skontrolowane i uzupełnione numery ewidencyjne budynków w postaci zgodnej z ust. 16 pkt. 1) Załącznika nr 1 rozporządzenia w sprawie EGiB; numery ewidencyjne w bazie EWMAPY już istnieją;
4. numerację porządkową nieruchomości według mapy uzgodnień;
5. dla każdego budynku, którego obrys skartowano z materiałów archiwalnych oznaczenie operatu lub szkicu.

W numerycznej mapie ewidencji gruntów i budynków wszystkie budynki muszą tworzyć z przypisanym numerem ewidencyjnym budynku (zgodnym z numerami wykazanymi na arkuszach danych ewidencyjnych budynków – wzór stanowi załącznik do OPZ), oraz zawierać informacje dotyczące numeru operatu, na podstawie którego przyjęto ich obrys.

Powierzchnię zabudowy należy obliczyć z dokładnością do 1 m2 załączyć do wynikowej dokumentacji wydruk obliczenia przecięcia działek z obiektami budynków. Wzór arkusza danych ewidencyjnych budynków stanowi załącznik do opz.

**5.7 Lokale**

Ewidencja obejmuje lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, w ramach budynków z

zastrzeżeniem § 79 rozporządzenia w sprawie EGiB. Lokalem w rozumieniu rozporządzenia jest lokal określony w przepisach ustawy o własności lokali: samodzielnym lokalem jest izba lub zespół izb, w powiązaniu z działką gruntową (częścią ułamkową gruntu zabudowanego). Przedmiotem ewidencji mogą być lokale niestanowiące przedmiotu odrębnej własności pod warunkiem spełniania wymagań podanych w § 71 rozporządzenia w sprawie EGiB.

Arkusze danych ewidencyjnych lokali ( wzór stanowi załącznik do OPZ) należy kompletować w ramach odpowiednich budynków narastająco numerami lokali. Dane ewidencyjne lokali muszą być zgodnie z § 70 rozporządzenia. Wzór arkusza danych ewidencyjnych lokali stanowi załącznik do OPZ.

**6. AKTUALIZACJA DANYCH PODMIOTOWYCH.**

Dane ewidencyjne dotyczące podmiotów muszą być zgodnie z § 73 rozporządzenia oraz Załącznikiem nr 1a do rozporządzenia w sprawie EGiB. Zaktualizowane zostaną informacje o podmiotach ewidencji, zebrane podczas pozyskiwania danych o budynkach i lokalach, z wyłożenia operatu oraz porównań z elektroniczną księgą wieczystą.

**7. AKTUALIZACJA KOMPUTEROWEJ BAZY DANYCH EWIDENCJI**

**GRUNTÓW I BUDYNKÓW.**

1. Załadowanie, integracja i uruchomienie numerycznej bazy zmodernizowanych obrębów w systemie informatycznym Zamawiającego (TurboEWID).

2. Wynikiem prac będzie numeryczna, obiektowa mapa ewidencyjna, której treść stanowić będą elementy określone w § 28 rozporządzenia.

3. Układem odniesień przestrzennych dla mapy ewidencyjnej będzie układ współrzędnych "2000/21".

4. Wykonawca przeprowadzi kontrolę topologiczną: obiektów, działek, budynków, użytków i konturów klasyfikacyjnych, oraz dokona porównania bazy opisowej i graficznej. Raporty z kontroli muszą być częścią składową wynikowego operatu.

5. Redakcja ewidencyjnej mapy numerycznej zostanie wykonana dla skali 1:500, w taki sposób, aby istniała możliwość automatycznego sporządzania wyrysów, bez konieczności dodatkowej, ręcznej redakcji mapy (dotyczy to zwłaszcza rozmieszczenia takich napisów na mapie, jak: nr działek, nr budynków, oznaczenia użytków itp.).

6. Za zakończenie pracy w zakresie utworzenia komputerowych zbiorów ewidencji gruntów i budynków uważa się wygenerowanie w siedzibie Zamawiającego poprawnej mapy ewidencyjnej w systemie informatycznym TurboEWID oraz wygenerowanie w systemie TurboEWID części opisowej operatu ewidencji gruntów i budynków.

7.Wynikowa baza danych musi podlegać standaryzacji według zasad podanych w załączniku 4a rozporządzenia w sprawie EGiB.

**8. PROCEDURY POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO W PROCESIE**

**MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW.**

1. Uzgodnienie przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Łodzi projektów modernizacji ewidencji gruntów i budynków z 2018 roku.
2. Ustalenie Wykonawcy prac w drodze przetargu nieograniczonego.
3. Podanie przez Starostę Rawskiego do publicznej wiadomości informacji o rozpoczęciu prac modernizacyjnych oraz o trybie postępowania związanego z modernizacją ewidencji gruntów i budynków; informacja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Rawie Mazowieckiej.
4. Przekazanie przez Wykonawcę Zamawiającemu szczegółowego harmonogramu realizacji prac objętych zamówieniem.
5. Uczestnictwo przedstawicieli Wykonawcy w ewentualnym zebraniu informacyjnym dla

mieszkańców obrębów podlegających modernizacji.

1. Uzgodnienia z Zamawiającym i inne kluczowe fakty dokumentowane wpisami w Dzienniku Robót.
2. Przeprowadzenie procedury gleboznawczej klasyfikacji gruntów w przypadkach opisanych w pkcie 5.5 niniejszego opisu przedmiotu zamówienia.
3. Wykonanie projektu operatu ewidencji gruntów i budynków.
4. Kontrola całości dokumentacji w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.
5. Informacja Starosty Rawskiego o terminie i miejscu wyłożenia projektu opisowo-kartograficznego; wyżej wymieniona informacja podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Rawie Mazowieckiej i Urzędu Gminy Sadkowice, na co najmniej 14 dni przed dniem wyłożenia projektu, oraz ogłoszenia jej w prasie o zasięgu krajowym i na terenie modernizowanych obrębów w zwyczajowo przyjęty sposób (okólnik sołtysa, strona internetowa itp.).
6. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, na okres 15 dni roboczych, przy udziale Wykonawcy.
7. Opracowanie protokołu wyłożenia projektu operatu.
8. Rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń do danych ewidencyjnych projektu operatu opisowo-kartograficznego, przez upoważnionego pracownika starostwa przy udziale Wykonawcy.
9. Przyjęcie operatu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
10. Przekazanie Zamawiającemu dokumentacji (wypis z rejestru gruntów + wyrys z mapy

ewidencyjnej) niezbędnej do doprowadzenia do pełnej zgodności zapisów działu I ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów.

1. Uruchomienie informatycznego systemu obsługującego zmodernizowaną bazę danych ewidencyjnych na serwerach Zamawiającego.
2. Ogłoszenie przez Starostę Rawskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego informacji o tym, że operat opisowo-kartograficzny stał się operatem ewidencji gruntów i budynków.