

Specyfikacja

1. Informacje o zamawiającym i o przedmiocie zamówienia.

Gmina Miejska Kraków z siedzibą w Krakowie – Plac Wszystkich Świętych 3-4, zwana w dalszej części specyfikacji Kupującym, zaprasza do składania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:

„Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokalu mieszkalnych na rynku pierwotnym”.

W związku z art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1986 z późn. zm.), wyłączającym stosowanie ustawy do nabycia własności i innych praw do nieruchomości, zamówienie udzielone będzie w trybie rokowań z ogłoszeniem w oparciu o Zarządzenie Nr 984/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2005 roku w sprawie ustalenia procedury udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości.

Termin realizacji zamówienia

Wymagany termin realizacji zamówienia (termin wydania lokalu mieszkalnego) nie później niż do dnia: **15.11.2019 r.**

Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest nabycie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z udziałami w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej.

Kupujący zainteresowany jest nieruchomościami położonymi w obrębie granic administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków.

Ogólne warunki dotyczące oferowanych nieruchomości

Sprzedającym może być jedynie właściciel nieruchomości lokalowej.

Budynek, w którym usytuowane są oferowane lokale musi być zaprojektowany i zrealizowany zgodnie z wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.

Powierzchnie lokali mieszkalnych

Kupujący zainteresowany jest nabyciem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **do 45 m kw.**

Definicja powierzchni użytkowej mieszkania

Za powierzchnię użytkową mieszkań w protokole zdawczo-odbiorczym uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek. Powierzchnia użytkowa mieszkań zostanie obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.), **tj. w świetle wyprawionych ścian.**

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pominać całkowicie. W pozostałym zakresie stosuje się zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.

Za powierzchnię mieszkalną uważa się powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu, która została obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **tj. w świetle wyprawionych ścian.**

Wyklucza się:

- nieruchomości lokalowe, które zostały dopuszczone do użytkowania wcześniej niż 5 lat przed wszczęciem niniejszego postępowania,
- nieruchomości lokalowe, do których przynależy garaż lub miejsce postojowe,
- lokale mieszkalne dwupoziomowe,
- lokale mieszkalne w budynkach z ochroną fizyczną obiektu (dopuszczalny jest monitoring obiektu z interwencją).

Kupujący zastrzega sobie prawo do dokonania wizji lokalnej w oferowanych nieruchomościach w terminie ustalonym ze sprzedającym i wglądu do dokumentacji technicznej budynku.

Wymagany stan prawny i faktyczny

W dniu zawarcia umowy sprzedaży lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali prawo własności z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej będzie wolne od wad prawnych; obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu) oraz roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych); z wyłączeniem prawa nieodpłatnej służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość wspólną, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego oraz chodników dla ruchu pieszego, prawie przeprowadzenia przez obciążoną nieruchomość sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanych oraz roszczeń z tytułu zawartych umów w trybie art. 9 ustawy o własności lokali.

W dniu zawarcia umowy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zlokalizowany jest oferowany lokal mieszkalny będący przedmiotem oferty musi posiadać dostęp do drogi publicznej, polegający co najmniej na prawie przejazdu lub przechodu.

Dopuszcza się złożenie w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali oświadczenia o ustanowieniu służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętych aktem.

W pierwszej kolejności rozpatrywane będą oferty obejmujące lokale bez skosów.

Budynki, w których znajdują się oferowane lokale mieszkalne w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży powinny posiadać ważne świadectwo charakterystyki energetycznej.

Termin wydania nieruchomości

Wydanie nieruchomości lokalowej nastąpi **w dniu zawarcia umowy sprzedaży**.

Zasady płatności

Płatność nastąpi w całości po wydaniu lokalu tj. podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego i po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu w terminie do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Faktura winna być wystawiona na Gminę Miejską Kraków – Urząd Miasta Krakowa Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17 a, 31-072 Kraków.

2. Postać oferty.

Oferta musi być sporządzona w języku polskim.

Kupujący sugeruje, aby dokumenty tworzące ofertę były zszyte (ponumerowane, spięte, oprawione, zbindowane itp.) w sposób uniemożliwiający ich zdekompletowanie.

Opakowanie i oznakowanie oferty.

Oferty należy składać w nieprzejrzystych i zaklejonych kopertach lub opakowaniach.

Koperty powinny być opisane następująco:

Nazwa i adres Sprzedającego (ewentualnie pieczęć)

Wydział Mieszkalnictwa UMK, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków

Oferta na: „Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych”.

Nie otwierać przed: 04.10.2019 r., godz. 10⁰⁰.

3. Dokumenty składające się na ofertę.

Oferta musi zawierać wszystkie dokumenty wynikające z niniejszej specyfikacji, tj.:

1. Wypełniony i podpisany przez osobę (osoby) upoważnioną odpowiedni druk „Formularz oferty” stanowiący załącznik nr 1 do SIWZ.
2. Zaakceptowany przez osobę (osoby) upoważnioną odpowiedni druk ogólnych warunków umowy stanowiący załącznik nr 2 do SIWZ.
3. Aktualny odpis z krajowego rejestru sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej. W przypadku spółki cywilnej należy złożyć zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla każdego wspólnika. Za aktualny uważa się odpis lub zaświadczenie wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
4. Umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie (w przypadku złożenia oferty wspólnej, np. spółka cywilna, konsorcjum).
5. Oryginał pełnomocnictwa, jeżeli sprzedający jest reprezentowany przez pełnomocnika.
6. Wymagane dokumenty dotyczące oferowanej nieruchomości:
 - aktualny wypis i wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów,
 - potwierdzenie prawa własności lub użytkowania wieczystego – aktualny wypis z księgi wieczystej gruntowej lub lokalowej,
 - rzut poziomy z naniesionymi powierzchniami, opis lokalu mieszkalnego i pomieszczeń do niego przynależnych (o ile są przewidziane). W przypadku lokali ze skosami dodatkowo przekrój poprzeczny uwzględniający skos oraz zaznaczoną na rzucie poziomym linię $h = 1,4$ m i $h = 2,2$ m.
7. Zaświadczenie właściwego organu potwierdzające samodzielność oferowanych lokali mieszkalnych.
8. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

Dokumenty, o których mowa w podpunktach 3, 4, 5, 6, 7 i 8 muszą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Sprzedającego (poświadczenia za zgodność z oryginałem może dokonać każda z osób uprawnionych do reprezentowania Sprzedającego).

Dopuszcza się możliwość uzupełnienia dokumentów, o których mowa w podpunktach 3, 4, 5, 6, 7 i 8 w terminie uzgodnionym z kupującym. Kupujący na etapie rokowań zastrzega sobie prawo żądania dodatkowych dokumentów pod rygorem odstąpienia od rokowań z danym sprzedającym.

4. Termin i miejsce składania ofert.

Oferty należy składać w Punkcie Obsługi Mieszkańców zlokalizowanym w siedzibie Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, ul. Wielopole 17a, nie później niż **do dnia 04.10.2019 r., godz. 10⁰⁰**. Decyduje data wpływu do Urzędu.

Punkt Obsługi Mieszkańców jest czynny od poniedziałku do piątku w godzinach 7⁴⁰ – 15⁰⁰.

Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane. Zostaną one zwrócone sprzedającym bez otwierania.

5. Badanie i zasady wyboru ofert.

Wszystkie oferty zostaną dokładnie sprawdzone pod kątem spełniania wymogów postępowania. Kupujący ma prawo odrzucić ofertę, jeżeli w trakcie jej rozpatrywania stwierdzi, w szczególności że:

- jest ona sprzeczna ze specyfikacją,
- jest ona nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

Sprzedający, których oferty nie podlegały odrzuceniu zostaną zaproszeni do rokowań. Przedmiotem rokowań będą warunki umowy. Przy wyborze ofert przedstawiciele Gminy będą się kierować interesem Gminy. Najistotniejszym kryterium będzie cena 1 m kw. p.u.m. Kupujący pisemnie powiadomi sprzedających biorących udział w rokowaniach o wynikach postępowania i terminie zawarcia umowy.

6. Zawartość dokumentacji postępowania.

Dokumentację postępowania stanowi Specyfikacja wraz z załącznikami:

1. formularz oferty stanowiący zał. nr 1,
2. ogólne warunki umowy, stanowiące zał. nr 2.

7. Koszt udziału w postępowaniu.

Wszystkie koszty związane z udziałem w postępowaniu ponosi oferent, niezależnie od wyniku postępowania.

8. Okres związania ofertą.

Składający ofertę pozostaje nią związany przez okres 30 dni kalendarzowych, licząc od upływu terminu składania ofert.

9. Sytuacje dopuszczające unieważnienie postępowania.

Unieważnienie postępowania może nastąpić, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) wszystkie oferty zostały odrzucone ze względu na nie spełnienie warunków zamówienia,
- 2) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
- 3) nie wpłynęła żadna oferta.

10. Ogłoszenie wyników postępowania.

O wynikach postępowania wszyscy Sprzedający powiadomieni zostaną na piśmie.

11. Zawarcie umowy.

Zamawiający podpisze umowę w okresie związania ofertą ze sprzedającym, którego oferta zostanie wybrana na podstawie zasad opisanych powyżej.

12. Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami.

Uprawnionymi do kontaktów z Oferentami są:

Jacek Chrobak – Wydział Mieszkalnictwa

tel. 12-616-82-60 mail: Jacek.Chrobak@um.krakow.pl

Piotr Mataniak – Wydział Mieszkalnictwa

tel. 12-616-82-72 mail: Piotr.Mataniak@um.krakow.pl