

SPECYFIKACJA

W POSTĘPOWANIU ML-05.7106-11/06

1. Informacje o Zamawiającym i przedmiocie zamówienia.

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

„Nabycie przez Gminę Miejską Kraków nieruchomości zabudowanych.”

W związku z art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163), wyłączającym stosowanie ustawy do nabycia własności nieruchomości 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.

Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest nabycie przez Zamawiającego prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w granicach Gminy Miejskiej Kraków w celu pozyskania lokali mieszkalnych o niższym standardzie.

Zamawiający przewiduje udzielenie zamówienia w dwóch częściach.

Część pierwsza:

- budynki mieszkalne (do remontu lub przebudowy),
- budynki o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna z możliwością zmiany funkcji na cele mieszkalne (do adaptacji).

W tym przypadku przewiduje się zawarcie umowy sprzedaży.

Część druga:

- budynki mieszkalne, w którym wykonany został remont lub przebudowa,
- budynki o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna, w których wykonana została adaptacja na cele mieszkalne.

W tej części zamówienia dopuszcza się budynki będące w dniu składania ofert w trakcie adaptacji, remontu lub przebudowy lub budynki w sytuacji, gdy oferent zobowiązuje się do wykonania adaptacji, remontu lub przebudowy własnym kosztem i staraniem.

W przypadku, gdy w dniu składania ofert budynek posiada inną funkcję niż mieszkalna wymagane jest złożenie, co najmniej prawomocnej decyzji WZ, stwierdzającej możliwość zmiany funkcji istniejącego obiektu na cele mieszkalne.

Lokale, co do których oferent zobowiązuje się do wykonania adaptacji, remontu lub przebudowy własnym kosztem i staraniem, w dniu wydania nieruchomości Zamawiającemu muszą być w pełni wykończone i wyposażone. Zamawiający wyklucza lokale mieszkalne dwupoziomowe. Wymagany minimalny standard wykończenia i wyposażenia budynku oraz lokali mieszkalnych określa załącznik Nr 1 do umowy.

W przypadku, gdy Sprzedający będzie oferował budynek w trakcie adaptacji, remontu lub przebudowy lub budynek, którego adaptację, remont lub przebudowę wykona we własnym zakresie przewiduje się zawarcie przedwstępnej umowy zobowiązującej Sprzedającego do wykonania w budynku remontu, przebudowy lub adaptacji na cele mieszkalne i przeniesienia

na Zamawiającego własności tego budynku wraz z prawem własności albo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony, a następnie przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Zamawiający wyklucza z postępowania obiekty wpisane, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, do rejestru zabytków.

Oferenci mogą składać oferty w ramach jednej lub obu części postępowania.

W przypadku, gdy suma cen najkorzystniejszych ofert złożonych w obu częściach przekracza środki, którymi Zamawiający dysponuje na realizację tego zamówienia, Zamawiający wybierze ofertę, która pozwoli na pozyskanie lokali mieszkalnych gotowych do zasiedlenia w stanie zgodnym z załącznikiem Nr 1 do umowy w najkrótszym czasie.

2. Ogólne warunki dotyczące oferowanych nieruchomości.

1. Nieruchomość w dniu podpisania umowy sprzedaży musi stanowić wyodrębnioną geodezyjnie jednostkę i posiadać założoną księgę wieczystą.
2. Oferentem może być jedynie właściciel gruntu lub użytkownik wieczysty gruntu.
3. Wymagany stan prawny nieruchomości:
W dniu zawarcia umowy sprzedaży prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego powinno być 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, 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, ciepłowniczej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanych.
4. Wyklucza się budynki przeznaczone do rozbiórki lub posiadające decyzję o występowaniu w nich stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
5. Zamawiający dokona wizji lokalnej oferowanych nieruchomości w terminie wcześniej ustalonym i zastrzega sobie prawo sporządzenia wyceny. W przypadku nie udostępnienia przez Oferenta budynku celem dokonania przez Zamawiającego wizji lokalnej lub wyceny oferowanej nieruchomości w ustalonym terminie, Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty.
6. Wymagane zabezpieczenia:
Zabezpieczenie wymagane jest w przypadku, gdy przedmiotem oferty będzie nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wykonawca wykona remont, przebudowę lub nieruchomość zabudowana budynkiem o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna, w którym wykonawca wykona adaptację na cele mieszkalne.
Forma zabezpieczenia ustalona zostanie podczas rokowań z oferentem.

3. Warunki zakwalifikowania Oferentów do udziału w postępowaniu.

3.1. Do udziału w postępowaniu zostaną zakwalifikowani oferenci:

- uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi w zakresie objętym niniejszym zamówieniem,
- złożyli wymagane dokumenty o których mowa w pkt. 5 niniejszej specyfikacji,
- wobec których nie otwarto likwidacji lub nie ogłoszono upadłości.

3.2. Oferenci, którzy złożyli oferty, obejmujące sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem będącym w trakcie adaptacji, remontu lub przebudowy lub nieruchomości

zabudowanej budynkiem, w którym oferent zobowiązuje się wykonać adaptację, remont lub przebudowę własnym kosztem i staraniem zostaną zakwalifikowani do udziału w postępowaniu, jeżeli spełniają warunki, o których mowa w pkt. 3.1. oraz znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

4. Oferta

Zamawiający sugeruje, aby dokumenty składające się na ofertę wstępną były zszyte (spięte, oprawione, zbindowane itp.) w sposób uniemożliwiający ich wypięcie (zdekompletowanie).

a) Opakowanie oferty

Oferty należy składać w nieprzejrzystych i zaklejonych kopertach.

b) Oznakowanie oferty

Koperty powinny być opisane następująco:

- Imię, nazwisko i adres lub nazwa i siedziba, (ewentualnie pieczęć);
- Oferta na: „Nabycie przez Gminę Miejską Kraków nieruchomości zabudowanych”
– część
- Nie otwierać przed: ...11.2006 r.

Adres na który należy kierować oferty:

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

5. Dokumenty składające się na ofertę

5.1. Wszyscy oferenci zobowiązani są do złożenia:

1. Wypełniony formularz oferty.
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo odpis zaświadczenia 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 odpis zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla każdego wspólnika. W przypadku cudzoziemców, jeżeli oferentem jest osoba prawna-uwierzytelnione przez tłumacza przysięgłego odpisy z właściwych rejestrów. Aktualność wypisów z rejestru winna być potwierdzone przez sąd lub inny podmiot prowadzący rejestr w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące poprzedzające datę złożenia oferty.
3. Umowę spółki cywilnej, jeżeli działalność gospodarcza prowadzona jest w formie spółki cywilnej.
4. Oryginał pełnomocnictwa, jeżeli oferent jest reprezentowany przez pełnomocnika.
5. Informację z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności członków organu zarządzającego w zakresie dotyczącym skazania za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed złożeniem oferty.
6. Aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub zaświadczeń, że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego. Za aktualne uważa się zaświadczenie wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed złożeniem oferty.
7. Zgodę właściwych organów statutowych Oferenta na zbycie nieruchomości objętej ofertą.

8. Dokumenty dotyczące oferowanej nieruchomości:
 - aktualny wypis i wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów,
 - potwierdzenie prawa własności lub użytkowania wieczystego – aktualny wypis z ksiąg wieczystych,
 - inwentaryzacja budynku wraz z ekspertyzą konstrukcyjną (o ile Oferent nią dysponuje).
9. Opis nieruchomości zawierający:
 - adres oferowanej nieruchomości,
 - opis działki (powierzchnia działki, powierzchnia zabudowy, sposób zagospodarowania działki),
 - opis budynku (rok budowy, technologia budowy, powierzchnia użytkowa mieszkań, ilość mieszkań, wyposażenie w media, inne cechy charakterystyczne dla budynku).
10. W przypadku, gdy w dniu składania ofert budynek posiada inną funkcję niż mieszkalna wymagane jest złożenie, prawomocnej decyzji WZ, stwierdzającej możliwość zmiany funkcji istniejącego obiektu na cele mieszkalne.

5.2. Jeżeli przedmiotem oferty będzie nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wykonawca wykona remont, przebudowę lub nieruchomość zabudowana budynkiem o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna, w którym wykonawca wykona adaptację na cele mieszkalne, oprócz dokumentów wymienionych w pkt. 5.1. należy dostarczyć:

1. Informację o źródłach i sposobach finansowania remontu, przebudowy lub adaptacji budynków, w tym informację banku kredytującego Oferenta wydaną nie wcześniej niż 3 tygodnie przed dniem złożenia oferty (banku, w którym oferent posiada podstawowy rachunek bankowy) potwierdzającą wielkość posiadanych środków finansowych oraz zdolność kredytową Oferenta. Informacja banku dotycząca zdolności kredytowej nie może być ograniczona żadnymi warunkami.
2. Ostateczną i prawomocną decyzję WZ stwierdzającą możliwość zmiany funkcji na cele mieszkalne istniejącego obiektu lub ostateczną i prawomocną decyzję umorzeniową w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
3. Projekt budowlany lub, co najmniej koncepcję przebudowy budynku (co najmniej rzut parteru i typowej kondygnacji oraz przekrój poprzeczny) wraz z projektem zagospodarowania terenu.
4. Bilanse oraz rachunki zysków i strat, a w przypadku dostawców nie zobowiązanych do sporządzania bilansu - informacje określające obroty, zysk oraz zobowiązania i należności:
 - za każde z ostatnich trzech lat albo
 - z okresu prowadzenia działalności, jeżeli jest ona prowadzona przez okres krótszy niż trzy lata.

5.3. Jeżeli przedmiotem oferty będzie nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wykonany został remont, przebudowa lub nieruchomość zabudowana budynkiem o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna, w którym wykonana została adaptacja na cele mieszkalne, oprócz dokumentów wymienionych w pkt. 5.1 należy dostarczyć:

1. Ostateczną i prawomocną decyzję o dopuszczeniu do użytkowania lub zaświadczenie o braku sprzeciwu właściwego organu wobec zgłoszenia o przystąpieniu do użytkowania.
2. Dokumentację techniczną powykonawczą.

- Powyższe dokumenty, muszą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta (poświadczenia za zgodność z oryginałem może dokonać każda z osób uprawnionych do reprezentowania Oferenta).

Oferty będą oceniane na podstawie kryterium podanego w pkt. 8 specyfikacji.

Zamawiający na etapie rokowań zastrzega sobie prawo żądania uściślenia ofert przez uczestników postępowania i złożenia dodatkowych dokumentów pod rygorem odstąpienia od rokowań z danym Oferentem.

6. 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 24.11.2006 roku do godziny 15.00

Punkt obsługi mieszkańców jest czynny w poniedziałki od godziny 9³⁰ - 16³⁰ oraz od wtorku do piątku w godzinach 8⁰⁰ - 15⁰⁰.

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

7. Badanie i zasady wyboru ofert.

Ilekcroć w niniejszej specyfikacji mowa jest o cenie, należy przez to rozumieć cenę budynku oraz cenę gruntu, uwzględniające wartość podatku VAT.

a) Odrzucenie ofert(y)

Zamawiający ma prawo odrzucić ofertę(y), jeżeli w trakcie wstępnego jej rozpatrywania stwierdzi, w szczególności, że:

- jest sprzeczna ze specyfikacją,
- jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,
- nie spełnia warunków zakwalifikowania oferentów do udziału w postępowaniu.

Zamawiający ma prawo odrzucić ofertę(y) w razie, gdy cena oferowanej nieruchomości przekracza średnie ceny rynkowe sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanych w danej lokalizacji.

Zamawiający zastrzega sobie prawo odrzucić ofertę na każdym etapie postępowania bez podania przyczyny.

b) Rokowania

Oferenci, których oferty nie podlegały odrzuceniu, w trakcie wstępnego jej rozpatrywania, zostaną zaproszeni do rokowań. Przedmiotem rokowań będą warunki umowy, w tym cena nabycia nieruchomości zabudowanej oraz forma zabezpieczenia przekazanych przez Gminę Miejską Kraków środków finansowych.

8. Kryteria oceny ofert

- cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania liczona jako iloraz ceny zawartej w ofercie i wyszacowanych przez Zamawiającego kosztów przeprowadzenia adaptacji, remontu lub przebudowy do łącznej powierzchni użytkowej mieszkań lub przewidywanej do uzyskania powierzchni użytkowej mieszkań.

- czas potrzebny do zasiedlenia lokali mieszkalnych w stanie zgodnym z załącznikiem nr 1 do umowy.

9. Zawartość dokumentacji postępowania.

Dokumentację postępowania stanowi:

- a) Specyfikacja wraz z Formularzem oferty stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji.
- b) Ogólne warunki umów sprzedaży, stanowiące załącznik nr 1 do Formularza oferty.

10. Koszt udziału w postępowaniu.

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

11. Okres związania ofertą.

Składający ofertę ostateczną pozostaje nią związany przez okres 35 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.

12. Sytuacje dopuszczające unieważnienie postępowania.

Unieważnienie postępowania może nastąpić w szczególności, gdy:

- 1) wszystkie oferty zostały odrzucone ze względu na nie spełnienie warunków zamówienia,
- 2) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa w sposób znaczący ceny rynkowe nieruchomości podobnych,
- 3) nie wpłynęła żadna oferta wstępna,
- 4) żaden z oferentów nie przystąpił do rokowań.

Unieważnienie może dotyczyć całości postępowania lub jednej z dwóch części postępowania. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania bez podawania przyczyn.

13. Ogłoszenie wyników postępowania.

Zamawiający pisemnie powiadomi oferentów biorących udział w postępowaniu o przyjęciu lub odrzuceniu ich oferty, bądź o unieważnieniu postępowania.

14. Zawarcie umowy.

Podstawą do zawarcia umowy notarialnej jest protokół z zakończonego postępowania wraz z dokumentacją postępowania.

Zamawiający podpisze umowę w okresie związania ofertą z Oferentami, których oferty zostaną wybrane na podstawie przyjętego kryterium oceny ofert oraz zasad opisanych w niniejszej specyfikacji w terminie wskazanym w powiadomieniu, o którym mowa w pkt.13.

15. Osoby uprawnione do kontaktów z Oferentami.

Uprawnionymi do kontaktów z Oferentami są: Marta Kałuża tel: 616-82-29; e-mail: kaluzama@um.krakow.pl, Małgorzata Słowik - Kramarz tel. 616-82-28; e-mail: slowikml@um.krakow.pl