

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 prawa własności nieruchomości lokalowych, stanowiących samodzielne lokale mieszkalne”.

W związku z art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223 poz. 1655 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.

Wymagany termin realizacji zamówienia (termin wydania nieruchomości lokalowych) - nie później niż: **30.06.2009 r.**

Przedmiot zamówienia

1. Nabycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej.
2. Kupujący zainteresowany jest położonymi w obrębie granic administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków, z wyłączeniem budynków zlokalizowanych wewnątrz strefy określonej zapisami § 7 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXIV/289/07 z dnia 24.10.2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012, nieruchomościami lokalowymi o następujących strukturach i powierzchniach:

Tabela nr 1

Numer grupy	Struktura lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
I	pokój z kuchnią lub aneksem kuchennym	do 25,99
II	1-2 pokoje z kuchnią lub z aneksem kuchennym	26,00 – 45,99
III	2-3 pokoje z kuchnią lub aneksem kuchennym	46,00 – 65,00

Definicja powierzchni użytkowej mieszkania:

Powierzchnia użytkowa mieszkania winna być obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836 i podana w rozbiciu na: powierzchnię mieszkania oraz powierzchnie balkonów, tarasów i loggii, a w przypadku lokali ze skosami w rozbiciu na powierzchnię mieszkania do wysokości 1,9m i powyżej 1,9m.

Podana cena sprzedaży nieruchomości lokalowej winna się odnosić do powierzchni mieszkania z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz powierzchni do wysokości 1,9m.

Dopuszcza się składanie ofert częściowych na dowolną ilość grup, przy zachowaniu takiej samej ceny 1 m² p.u.m. w danej grupie oraz jednakowego terminu wydania lokali w danej lokalizacji. Oferowane mieszkania będą rozpatrywane odrębnie dla każdej grupy.

Kupujący zastrzega sobie możliwość ograniczenia ilości zakupu lokali mieszkalnych do wysokości posiadanych środków, przeznaczonych na ten cel.

3. Sprzedającym może być jedynie właściciel gruntu lub użytkownik wieczysty gruntu.

4. Wyklucza się:

- nieruchomości lokalowe położone w budynkach, które zostały dopuszczone do użytkowania wcześniej niż 2 lata przed wszczęciem niniejszego postępowania,
- oferty obejmujące mniej niż 3 nieruchomości lokalowe w jednym budynku,
- nieruchomości lokalowe do których przynależy lokal usługowy (garaż),
- lokale mieszkalne dwupoziomowe.

5. 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.

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

7. Wymagany stan prawny.

W dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali, prawo własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz 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.

Na dzień złożenia oferty wymagany jest aktualny odpis z księgi wieczystej potwierdzający prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu.

8. Oferowane nieruchomości lokalowe, w dniu wydania, muszą być w pełni wykończone i wyposażone. Wymagany minimalny standard wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych według załącznika nr 1 do ogólnych warunków umowy.
9. Budynek, w którym znajdują się oferowane lokale winien posiadać ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub spełniać warunki wymagane do przystąpienia do użytkowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Budynek lub oferowane lokale powinny posiadać ważne świadectwo charakterystyki energetycznej.
11. Wydanie nieruchomości lokalowych nastąpi do 30 dni po zawarciu umowy sprzedaży prawa odrębnej własności lokali, a jego termin nie może przekroczyć daty 30.06.2009 r. Za termin wydania lokali mieszkalnych uważa się datę podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
12. Płatność nastąpi w całości po zawarciu umowy sprzedaży odrębnej własności lokali oraz po wydaniu lokali w terminie do 14 dni od podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

2. Postać oferty.

Oferta musi być sporządzona w języku polskim.

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

Opakowanie i oznakowanie oferty.

Oferty należy składać w nieprzejrzyistych 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 prawa własności nieruchomości lokalowych, stanowiących samodzielne lokale mieszkalne”.

Nie otwierać przed: 31.03.2009 r. godz. 15.00

3. Dokumenty składające się na ofertę.

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

1. Wypełniony i podpisany przez osobę (osoby) upoważnioną druk „Formularz oferty” wraz z zał. nr 1.
2. 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.
3. Umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie (w przypadku złożenia oferty wspólnej, np. spółka cywilna, konsorcjum).
4. Oryginał pełnomocnictwa, jeżeli sprzedający jest reprezentowany przez pełnomocnika.
5. 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,
 - rzuty poziome, opis oferowanych lokali mieszkalnych i pomieszczeń do nich przynależnych (o ile są przewidziane). W przypadku lokali ze skosami dodatkowo przekrój poprzeczny oraz zaznaczoną na rzucie poziomym linię $h = 1,9$ m.
6. Ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub zaświadczenie o braku sprzeciwu właściwego organu wobec przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.
 7. Ważne świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub ważne świadectwa charakterystyki energetycznej lokali.
 8. Zaświadczenie właściwego organu potwierdzające samodzielność oferowanych lokali mieszkalnych.

Dokumenty, o których mowa w podpunktach 2, 3, 5-8, muszą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Sprzedającego (poświadczenia za zgodność z oryginałem może dokonać każda z osób uprawnionych do reprezentowania Sprzedającego).

Dopuszcza się możliwość uzupełnienia w/w dokumentów 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 17 a nie później niż **do dnia 31.03.2009 r. do godz. 15⁰⁰**.

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

Sprzedający, których oferty nie podlegały odrzuceniu zostaną zaproszeni do rokowań.

Przedmiotem rokowań będą warunki umowy, w tym cena brutto 1 m² p.u.m.

Kupujący pisemnie powiadomi sprzedających biorących udział w rokowaniach o wynikach postępowania i terminie zawarcia umowy.

Oferty będą oceniane na podstawie kryterium podanego w pkt 6 specyfikacji.

6. Kryteria oceny ofert.

Oferta będzie oceniona w danej grupie wg następującego kryterium:

Kryterium: cena brutto 1 m² powierzchni użytkowej oferowanej nieruchomości lokalowej uwzględniająca cenę nabycia udziału w nieruchomości wspólnej – 100 %.

Za najkorzystniejszą uznana zostanie ta oferta lub oferty, w których koszt 1 m² p.u.m. będzie najniższy i będzie się mieścić w granicach limitu środków finansowych ustalonego w oparciu o plan finansowo-rzeczowy Wydziału Mieszkalnictwa UMK.

7. Zawartość dokumentacji postępowania.

Dokumentację postępowania stanowi Specyfikacja wraz z załącznikami:

1. Formularz oferty wraz z zał. nr 1.
2. Ogólne warunki umowy wraz z zał. nr 1 do umowy.

8. Koszt udziału w postępowaniu

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

9. Okres związania ofertą.

Składający ofertę pozostaje nią związany przez okres 90 dni kalendarzowych, licząc od upływu terminu składania ofert.

10. 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.

11. Ogłoszenie wyników postępowania.

Wyniki postępowania równoznaczne z oświadczeniem o przyjęciu oferty zostaną ogłoszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Kupującego przy ul. Wielopole 17 a oraz BIP Miasta Krakowa Niezależnie od ogłoszenia wyników postępowania na tablicy ogłoszeń o wynikach postępowania wszyscy Sprzedający powiadomieni zostaną na piśmie.

12. Zawarcie umowy.

Zamawiający podpisze umowę w okresie związania ofertą ze sprzedającymi, których oferty zostaną wybrane na podstawie przyjętego kryterium oceny ofert oraz zasad opisanych powyżej.

13. Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami.

Uprawnionymi do kontaktów z Oferentami są:

Dorota Jankowska – Matus tel: 0-12-616-82-60; e-mail: jankowdo@um.krakow.pl

Anita Wróbel tel.012-616-82-29 e-mail wrobeani@um.krakow.pl