

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 praw do lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanej”

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 zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub lokali mieszkalnych) - nie później niż: **30.11.2010 roku.**

Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest nabycie prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym lub prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej.

Kupujący zainteresowany jest nieruchomościami 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.

Ogólne warunki dotyczące oferowanych nieruchomości.

Sprzedającym może być jedynie właściciel gruntu lub użytkownik wieczysty gruntu.

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 **od 25 m² do 65 m².**

Definicja powierzchni użytkowej mieszkania:

Za powierzchnię użytkową mieszkania (p.u.m.) uznaje się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora. W p.u.m. nie należy uwzględniać powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowi, strychów, piwnic i komórek.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych winna być obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005 r. nr 31 poz. 266) 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 pominąć całkowicie. Zasady obmiaru należy przyjąć zgodnie z PN-70/B-02365 z wyłączeniem zasady dokonywania pomiaru w świetle nie wyprawionych ścian.

Podana cena sprzedaży nieruchomości winna się odnosić do wyżej zdefiniowanej powierzchni użytkowej mieszkania.

Wyklucza się:

- nieruchomości lokalowe lub budynki, 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 garaż lub miejsce postojowe,
- lokale mieszkalne dwupoziomowe,
- lokale mieszkalne z aneksem kuchennym.

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 nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym albo umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali odpowiednio prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego albo prawo własności z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej będą 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 elektroenergetycznych, 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 sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym albo umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których zlokalizowane są oferowane lokale mieszkalne lub nieruchomość zabudowana, będąca przedmiotem oferty muszą posiadać dostęp do drogi publicznej, polegający co najmniej na prawie przejazdu lub przechodu.

Dopuszcza się złożenie w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym albo ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali oświadczenia o ustanowieniu służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości objętych aktem.

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

W dniu składania ofert budynek, w którym znajdują się oferowane samodzielne lokale mieszkalne lub oferowany budynek wielorodzinny winny spełniać warunki wymagane do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W dniu zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest posiadanie prawomocnej decyzji o użytkowaniu lub brak sprzeciwu.

Oferowane nieruchomości, **w dniu wydania**, muszą być w pełni wykończone i wyposażone. Wymagany minimalny standard wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym według załącznika nr 1 i nr 2 do umowy.

Oferowane lokale mieszkalne lub budynek wielorodzinny powinny **w dniu zawarcia umowy** posiadać ważne świadectwo charakterystyki energetycznej.

Termin wydania nieruchomości

Wydanie nieruchomości lokalowych lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nastąpi **do dnia 30.11.2010 roku**.

Za termin wydania lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanej uważa się datę podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

Zasady płatności

Płatność nastąpi w całości po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym albo umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali i po wydaniu nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym albo lokali tj. podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie do 14 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT.

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 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 praw do lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanej”

Nie otwierać przed: 15.07.2010 roku. 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 odpowiedni druk „Formularz oferty” stanowiący załącznik nr1 lub nr 2 do SIWZ.
2. Zaakceptowany przez osobę (osoby) upoważnioną odpowiedni druk ogólnych warunków umowy stanowiący załącznik nr 3 lub nr 4 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,
 - 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.
 - w przypadku nieruchomości zabudowanej dokumentację techniczną
7. Zaświadczenie właściwego organu potwierdzające samodzielność oferowanych lokali mieszkalnych w przypadku oferty dotyczącej sprzedaży lokali.
8. Oświadczenie złożone przez osobę (osoby) upoważnioną, że budynek, w którym znajdują się oferowane samodzielne lokale mieszkalne lub oferowany budynek wielorodzinny spełnia warunki wymagane do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, a stosowny wniosek został złożony.

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 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 17a nie później niż **do dnia 15.07.2010 roku. do godz. 15⁰⁰**.

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 1m² p.u.m, ale pod uwagę będzie brana również ilość zaoferowanych lokali w danym budynku, co ma wpływ na późniejsze koszty zarządzania.

Celem przeprowadzenia tego postępowania jest nabycie jak największej ilości lokali mieszkalnych, o powierzchniach i strukturach odpowiadającymi wymogom Gminy, w ramach posiadanych środków finansowych.

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

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. *Odpowiednie formularze oferty stanowiące:*

- *zał. nr 1 dla nieruchomości zabudowanej*
- *zał. nr 2 dla lokali mieszkalnych.*

2. *Odpowiednie ogólne warunki umów stanowiące:*

- *zał. nr 3 dla nieruchomości zabudowanej wraz załącznikiem do umowy określającym standard wykończenia i wyposażenia budynku.*
- *zał. nr 4 dla lokali mieszkalnych wraz załącznikiem do umowy określającym standard wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych.*

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 60 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 sprzedającymi, których oferty zostaną wybrane na podstawie zasad opisanych powyżej.

12. Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami.

Uprawnionymi do kontaktów z Oferentami są:

Marcin Walawski tel.012-616-82-28 e-mail: marcin.walawski@um.krakow.pl