

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”

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 lokalu mieszkalnego) - nie później niż: **15.12.2014 roku.**

Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego 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.

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 lokalu mieszkalnego trzypokojowego o powierzchni użytkowej **do 65 m².**

Definicja powierzchni użytkowej mieszkania:

W przypadku lokali wykonanych za pow. użytkową 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, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, strychów, piwnic i komórek. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych została 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 zaliczono 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 pominięto całkowicie. Zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-70/B-02365 z wyłączeniem zasady dokonywania pomiaru w świetle nie wyprawionych ścian."

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 (tekst jednolity Dz.U.2005 r. nr 31 poz. 266) tj. w świetle wyprawionych ścian.

W przypadku lokali niewykończonych (stan deweloperski) powierzchnia użytkowa lokalu zostanie przyjęta zgodnie z zaświadczeniem o samodzielności lokalu.

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,

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.

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

W dniu składania ofert wymagane jest posiadanie prawomocnej decyzji o dopuszczeniu do użytkowaniu lub brak sprzeciwu.

W pierwszej kolejności będą rozpatrywane oferty obejmujące lokal, który w dniu wydania, będzie w pełni wykończony i wyposażony. Wymagany minimalny standard wykończenia i wyposażenia lokalu według załącznika nr 1 do umowy.

W dalszej kolejności Zamawiający rozpatrzy oferty, których przedmiotem będą lokale niewykończone (stan deweloperski) w dniu wydania lokalu.

Oferowane lokale mieszkalne w dniu zawarcia umowy winny posiadać ważne świadectwo charakterystyki energetycznej.

Termin wydania nieruchomości

Wydanie nieruchomości lokalowej nastąpi do dnia zawarcia umowy sprzedaży.

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

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 7 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT.

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

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 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 praw do lokali mieszkalnych”

Nie otwierać przed: 26.11.2014 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 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, opis lokalu mieszkalnego i pomieszczeń do niego przynależnych (o ile są przewidziane). W przypadku lokali ze skosami dodatkowo przekrój poprzeczny oraz zaznaczoną na rzucie poziomym linię $h = 1,4$ m i $h = 2,2$ m.
7. Zaświadczenie właściwego organu potwierdzające samodzielność oferowanych lokali mieszkalnych w przypadku oferty dotyczącej sprzedaży lokali.
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 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 26.11.2014 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,

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 wraz załącznikiem do umowy określającym standard wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych, 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:

Dorota Jankowska – Matus – Wydział Mieszkalnictwa
tel. 012-616-82-60 mail: Dorota.Jankowska-Matus@um.krakow.pl
Marta Kałuża – Wydział Mieszkalnictwa
tel. 012-616-82-72 mail: Marta.Kaluza@um.krakow.pl

