Załącznik nr 1 do ogłoszenia

**SPECYFIKACJA**

**1. Informacje o zamawiającym oraz o przedmiocie zamówienia.**

Zamawiający: Gmina Miejska Kraków z siedzibą w Krakowie – Plac Wszystkich Świętych
3-4, zwana w dalszej części specyfikacji zamawiającym.

1. **Przedmiot zamówienia:**

Przedmiot zamówienia.

1. Nabycie prawa własności lokalu/lokali wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej i udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
2. Nabycie prawa własności nieruchomości budynkowej (całość/część) wraz z udziałem
w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
3. Zamawiający zainteresowany jest nieruchomościami położonymi na terenie Gminy Miejskiej Kraków. Preferowane są następujące dzielnice miasta Krakowa:
VI Bronowice, VII Zwierzyniec, VIII Dębniki, IX Łagiewniki - Borek Fałęcki,
X Swoszowice, XIII Podgórze, XIV Czyżyny oraz XVII Wzgórza Krzesławickie.
4. Zamawiający zainteresowany jest lokalami/budynkami o powierzchni użytkowej
ok. 200m2 - 300m2, które zostaną dostosowane przez oferenta do prowadzenia żłobka,
w terminie najpóźniej do dnia 30.11.2019 roku. Preferowane będą lokale dla
co najmniej 50 dzieci, których czas pobytu w żłobku przekracza 5 godzin dziennie. Lokal/budynek powinien znajdować się na parterze/być parterowy i posiadać
co najmniej dwa odrębne wejścia (ewentualnie parter i piętro z dwoma klatkami schodowymi). Zamówienie nie obejmuje zakupu wyposażenia żłobka w meble, sprzęt AGD i zabawki.
5. **Wymagany termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz termin wydania lokalu/budynku**: nie później niż do dnia: **30.11.2019 roku.**

Zamawiający dopuszcza zmianę wskazanego wyżej terminu, jednak nie później niż do dnia 16.12.2019 roku.

1. **Ogólne warunki dotyczące sprzedawanych nieruchomości.**

Sprzedającym może być właściciel nieruchomości.

Lokal/budynek musi być zaprojektowany i zrealizowany zgodnie z wymogami ustawy
Prawo budowlane, obowiązującymi przepisami regulującymi prowadzenie żłobków
tj. w szczególności art. 24 i 25 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku
do lat 3 i Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r.
w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.

**Szczegółowe wymagania dotyczące lokali/budynków przeznaczonych na żłobek określa załącznik nr 2 do ogłoszenia.**

Kupujący zastrzega sobie prawo do dokonania wizji lokalnej w oferowanych nieruchomościach, w terminie ustalonym z oferentem oraz do wglądu do dokumentacji, w tym technicznej budynku.

1. **Wymagany stan prawny i faktyczny.**

W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej prawo własności lokalu/lokali/budynku wraz
z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej i udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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 przyrzeczonej nieruchomość musi posiadać dostęp do drogi publicznej, polegający co najmniej na prawie przejazdu lub przechodu.

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

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

Oferowane lokale lub budynki w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej powinny posiadać ważne świadectwo charakterystyki energetycznej.

Wydanie nieruchomości nastąpi: na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony, zawierającego wymagane prawem załączniki, w tym w szczególności pozwolenie na użytkowanie lokalu/budynku z przeznaczeniem na prowadzenie żłobka, pozytywne opinie rzeczoznawcy ppoż. oraz sanitarną.

1. **Zasady płatności.**

Płatność nastąpi w całości po wydaniu lokalu/budynku tj. podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego i po zawarciu umowy przyrzeczonej, w terminie do 30 dni od dnia dostarczenia
do Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Faktura winna być wystawiona na Gminę Miejską Kraków, Plac Wszystkich Świętych 3-4
kod 31–004 Kraków. Jednostka odbierająca: Urząd Miasta Krakowa Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia.

**2. Oferta.**

Oferta musi być sporządzona w języku polskim.

**Oferta powinna zawierać:**

1. Opis nieruchomości, w tym:
	1. lokalizację lokalu/budynku, rzuty lokalu/budynku (z uwzględnieniem, o ile
	to możliwe lokali/budynków sąsiednich) wraz z podstawowymi wymiarami (wielkość pomieszczeń, korytarzy, klatek schodowych, itd.);
	2. wstępną koncepcję oferenta dostosowania lokalu/budynku do prowadzenia żłobka, zawierającą w szczególności: liczbę miejsc w żłobku (dla dzieci, których czas pobytu przekracza 5 godzin dziennie), podział proponowanego lokalu/budynku na poszczególne pomieszczenia, w tym na sale pobytu dzieci, metraż każdego pomieszczenia, liczbę wejść, klatek schodowych, okien (w tym powierzchnia procentowa otwieranych), wysokość pomieszczeń, propozycję wykończenia lokalu/budynku oraz propozycję materiałów budowlanych, sanitarnych oraz wykończeniowych, według koncepcji oferenta,
	z uwzględnieniem wymagań, o których mowa w załączniku nr 2 do ogłoszenia. W przypadku ofert sprzedaży lokalu/budynku dostosowanego już do prowadzenia żłobka, oferent wskazuje informacje, o których mowa powyżej wraz z ewentualnymi pracami jakie zamierza wykonać i materiałami jakie zamierza użyć (jeżeli dotyczy);
	3. planowany harmonogram prac, o których mowa w pkt 2 (jeżeli dotyczy);
	4. informację o miejscach postojowych w obrębie proponowanego lokalu/budynku, w tym przynależnych do lokalu/budynku oraz plan sytuacyjny w podziale na miejsca ogólnodostępne oraz przynależne do lokalu/budynku (jeżeli dotyczy);
	5. informację o przynależnym/udostępnianym ogródku tj.: miejscu w terenie otwartym, które może być wyposażone w urządzenia do zabaw, o którym mowa
	w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy. W przypadku braku ogródka w ofercie należy zamieścić informację o dostępności, w obrębie proponowanego lokalu/budynku, publicznego/ogólnodostępnego parku lub placu zabaw;
	6. informację o przynależnej do lokalu/budynku werandzie lub tarasie albo braku takiego miejsca;
	7. informację, czy lokal/budynek istnieje czy jest na etapie budowy. Planowaną datę zakończenia budowy, uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz określenie stopnia zaawansowania budowy na dzień składania oferty (dotyczy lokali/budynków w trakcie budowy);
	8. informację o obecnym przeznaczeniu lokalu/budynku i sposobie użytkowania (dotyczy lokali/budynków już istniejących);
	9. informację o stanie prawnym nieruchomości gruntowej, na której znajduje się lub jest budowany budynek/lokal (współwłasność, użytkowanie wieczyste, współużytkowanie itp.) oraz aktualny odpis z księgi wieczystej potwierdzający prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu;
	10. informację o terminie w jakim najpóźniej w lokalu/budynku będzie mógł być prowadzony żłobek i proponowanym terminie przekazania lokalu/budynku zamawiającemu - nie później niż 30.11.2019 r., z zastrzeżeniem punktu 1.2) niniejszej specyfikacji (preferowany przez zamawiającego jest możliwie najkrótszy termin);
	11. inne informacje mogące mieć wpływ na ocenę oferty.
2. Proponowaną cenę netto i brutto w PLN, z podaniem stawki VAT. Cena obejmuje cenę lokalu/budynku dostosowanego do prowadzenia żłobka zgodnie z wymogami zamawiającego oraz ogródka i miejsc postojowych (jeżeli dotyczy), w tym wszystkie prace, które konieczne są do wykonania przedstawionej przez oferenta koncepcji
dostosowania lokalu/budynku do prowadzenia w nim żłobka (w tym także uzyskanie stosownych pozwoleń, uzgodnień, itd.).

Zamawiający na każdym etapie prowadzonego postępowania, a w szczególności na etapie rokowań zastrzega sobie prawo żądania dokumentów potwierdzających informacje zawarte
w ofercie, a także dodatkowych dokumentów pod rygorem odstąpienia od rokowań z danym oferentem, a w szczególności: formę prawną prowadzonej przez oferenta działalności, aktualnych wypisów i wyrysów z mapy ewidencyjnej gruntów, potwierdzenia prawa własności lub użytkowania wieczystego – aktualny wypis z księgi wieczystej gruntowej lub lokalowej, zaświadczenie właściwego organu potwierdzające samodzielność oferowanych lokali (jeżeli dotyczy), prawomocnego pozwolenia na użytkowanie (o ile lokal/budynek jest oddany do użytkowania).

**Opakowanie i oznakowanie oferty.**

Oferty należy składać w nieprzejrzystych i zaklejonych kopertach lub opakowaniach*.*

Koperty powinny być opisane następująco:

nazwa i adres oferenta (ewentualnie pieczęć);

adresat: Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK, ul. B. Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków;

oferta na: „Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokali/budynków na żłobek”.

**3. Termin i miejsce składania ofert.**

**Oferty należy składać wyłącznie w formie papierowej w Wydziale Polityki Społecznej
i Zdrowia Urzędu Miasta Krakowa, ul. B. Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków, pokój 213 w terminie do dnia 7 marca 2019 roku, godz. 15.00. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.**

**4. Badanie i zasady wyboru ofert.**

Zamawiający może nie podjąć rokowań z oferentem, jeżeli w trakcie rozpatrywania oferty stwierdzi, w szczególności że oferta:

1. jest sprzeczna z ogłoszeniem,
2. jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

Zamawiający zaprasza do rokowań wybranych oferentów. Przedmiotem rokowań będą
w szczególności: ostateczny kształt koncepcji dostosowania lokalu/budynku do prowadzenia
w nim żłobka, w tym jego wykończenie, cena, termin przekazania nieruchomości oraz istotne postanowienia umowy. Zamawiający ma prawo odstąpić od rokowań jeżeli oferent nie przedstawi żądanych dokumentów.

Wiodącym kryterium oceny ofert będzie cena 1 m2 lokalu/budynku, przy czym przy wyborze oferty/ofert zamawiający będzie brał pod uwagę także w szczególności: liczbę miejsc w żłobku, lokalizację nieruchomości i ceny rynkowe nieruchomości w jej okolicy, liczbę miejsc parkingowych przynależnych do nieruchomości, miejsca parkingowe ogólnodostępne, to czy do nieruchomości przynależny jest/udostępniany jest ogródek, taras lub weranda,
to czy w okolicy znajduje się gminny żłobek, czy nieruchomość jest z rynku pierwotnego czy wtórnego (preferuje się nieruchomości z rynku pierwotnego), dostępność komunikacji miejskiej oraz okolicę nieruchomości z uwagi na planowaną do realizacji działalność żłobkową.

Zamawiający pisemnie powiadomi oferentów biorących udział w rokowaniach o wynikach postępowania.

**5. Zawartość dokumentacji postępowania.**

Dokumentację postępowania stanowi ogłoszenie oraz załączniki do ogłoszenia: specyfikacja, wymagania dotyczące lokali/budynków przeznaczonych na żłobek, ogólne warunki umowy.

**6. Koszt udziału w postępowaniu.**

Wszystkie koszty związane z udziałem w postępowaniu ponosi oferent niezależnie od wyniku postępowania wraz z kosztami zawarcia umowy przedwstępnej/przyrzeczonej w formie aktu notarialnego.

**7. Okres związania ofertą.**

Składający ofertę pozostaje nią związany przez okres 45 dni kalendarzowych, licząc od upływu terminu składania ofert, chyba, że w trakcie rokowań strony uzgodnią termin dłuższy.

**8. 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 w sposób znaczący ceny rynkowe nieruchomości podobnych lub kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,

3) nie wpłynęła żadna oferta,

4) żaden z oferentów nie przystąpił do rokowań.

**9. Ogłoszenie wyników postępowania.**

Oferenci zaproszeni do rokowań zostaną powiadomieni na piśmie o ich wynikach.

**10. Zawarcie umowy.**

Zamawiający podpisze umowę w terminie, o którym mowa w punkcie 1. 2) niniejszej specyfikacji.

**11. Dodatkowe informacje.**

Ogłoszenie wraz z załącznikami zamieszczone zostaje na stronie: [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)

Ogłoszenie wraz z załącznikami można otrzymać w siedzibie zamawiającego
ul. B. Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków pokój nr: 209 i 215 lub może być przesłane na wskazany adres e-mail.

Dodatkowe informacje można uzyskać pod numerem tel.: 12/616-94-87; 12/616-92-84
lub w ww. siedzibie zamawiającego, pokój nr: 209 i 215.