

SPECYFIKACJA

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 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. nr 19 poz. 177 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.

2. Ogólne warunki dotyczące oferowanych lokali.

a) Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest nabycie przez zamawiającego prawa własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych.

Zamawiający jest zainteresowany lokalami mieszkalnymi położonymi w Krakowie, w budynkach istniejących, będących w eksploatacji z wyłączeniem budynków zlokalizowanych wewnątrz strefy określonej w uchwale Nr VIII/110/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2007 roku.

b) Struktura i powierzchnia lokali

Zamawiający jest zainteresowany w pozyskaniu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 20 m² do 45 m², o strukturze nie większej niż dwa pokoje z kuchnią.

c) Wymagania techniczne dotyczące oferowanych lokali

Wymagany jest **dobry stan techniczny** lokalu oraz elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności: ścian, stropów, dachu, klatki schodowej, elewacji oraz instalacji technicznych. Dopuszcza się mieszkania z ciemną kuchnią lub z wnęką kuchenną. Mieszkanie może być zlokalizowane na dowolnej kondygnacji, również na parterze lub na ostatniej kondygnacji (z wyłączeniem przyziemia).

Lokal musi być w pełni wyposażony w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) i nadawać się do natychmiastowego zasiedlenia.

Najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, lokal musi być opróżniony z ludzi i mienia, co ma zostać potwierdzone poprzez dostarczenie zaświadczenia o braku osób zameldowanych w tym lokalu.

Zamawiający dokona wizji lokalnej oferowanych lokali mieszkalnych w terminie wcześniej ustalonym i zastrzega sobie prawo sporządzenia wyceny. W przypadku nie udostępnienia przez Oferenta lokalu celem dokonania przez Zamawiającego wizji lokalnej lub wyceny oferowanego lokalu w ustalonym terminie, Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty.

d) Wyłączenia przedmiotowe dotyczące oferowanych lokali

Wykluczone są:

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, posiadających decyzję o występowaniu w nich stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także przeznaczonych do kapitalnego remontu lub zagrzybionych,
- **lokale stanowiące w przeszłości własność gminy,**
- mieszkania dwupoziomowe.

e) Stan prawny oferowanego lokalu mieszkalnego

Oferowane w przetargu mieszkanie musi stanowić:

- wyodrębniony lokal mieszkalny, będący własnością oferenta bądź oferentów lub
- lokal mieszkalny do którego oferentowi (oferentom) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
(w przypadku współwłasności wymagane jest złożenie oferty wspólnie).
Dopuszcza się związanie prawa do lokalu z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego, powinno być wolne od:

- wad prawnych;
- obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa, niezależnie od wpisu do księgi wieczystej);
- roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych).

Dopuszcza się istnienie prawa nieodpłatnej służebności gruntowej obciążającej nieruchomość wspólną, polegającego 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 oraz kabli teletechnicznych.

3. Warunki zakwalifikowania Oferentów do udziału w postępowaniu.

Do udziału w postępowaniu zostaną zakwalifikowani oferenci, którzy:

- są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
- złożyli dokumenty o których mowa w pkt. 4 niniejszej specyfikacji.

4. Oferta.

Zamawiający sugeruje, aby dokumenty składające się na ofertę 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 i nazwisko oraz adres lub nazwa wraz z siedzibą Oferenta (ewentualnie pieczęć);
- Oferta na: „Nabycie przez Gminę Miejską Kraków praw do lokali mieszkalnych”
- Nie otwierać przed: 16.11.2007 r.

Adres na który należy kierować oferty:

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

5. Dokumenty składające się na ofertę.

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

- 1) wypełniony i podpisany przez upoważnioną osobę (osoby) druk „Formularz oferty”;
- 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 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert (nie dotyczy osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej);
- 3) oryginał pełnomocnictwa, w przypadku gdy oferent jest reprezentowany przez pełnomocnika;
- 4) wypełnioną odrębnie dla każdego lokalu „Kartę lokalu mieszkalnego” będącą załącznikiem do druku „Formularza oferty”;
- 5) w przypadku:
 - a) lokali własnościowych:
 - aktualny odpis z księgi wieczystej lub umowę notarialną kupna lokalu wraz z zaświadczeniem o złożeniu wniosku o dokonanie wpisu do ksiąg wieczystych,
 - stosowne zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami względem spółdzielni mieszkaniowej wystawione przez Spółdzielnię Mieszkaniową lub z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną wystawione przez Zarządcę.
 - b) lokali spółdzielczych własnościowych posiadających założoną księgę wieczystą:
 - aktualny odpis z księgi wieczystej;
 - przydział lub umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - zaświadczenie o przyjęciu w poczet członków spółdzielni (w przypadku osób będących członkami spółdzielni);
 - zaświadczenie o możliwości dysponowania lokalem (dotyczące uiszczenia pełnego wkładu członkowskiego i nie zalegania z opłatami względem spółdzielni);
 - c) lokali spółdzielczych własnościowych nie posiadających założonej księgi wieczystej:
 - stosowne zaświadczenie ze spółdzielni o braku istnienia księgi wieczystej;
 - przydział lub umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- zaświadczenie o przyjęciu w poczet członków spółdzielni (w przypadku osób będących członkami spółdzielni);
 - zaświadczenie o możliwości dysponowania lokalem (dotyczące uiszczenia pełnego wkładu członkowskiego i nie zalegania z opłatami względem spółdzielni);
- 6) oświadczenie oferenta o następującej treści:
- „Oświadczam, że przysługujące mi prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie, jest wolne od wad prawnych, obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa, niezależnie od wpisu do księgi wieczystej) oraz roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych). W szczególności prawo to jest wolne od obciążeń wynikających z opłat i podatków związanych z posiadaniem oraz eksploatacją lokalu.”
- lub
- „Oświadczam, że przysługujące mi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie, jest wolne od wad prawnych, obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa, niezależnie od wpisu do księgi wieczystej) oraz roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych). W szczególności prawo to jest wolne od obciążeń wynikających z opłat i podatków związanych z posiadaniem oraz eksploatacją lokalu.”
- 7) oświadczenie Oferenta o następującej treści (w przypadku lokalu własnościowego lub lokalu spółdzielczego własnościowego, posiadającego założoną księgę wieczystą):
- „Oświadczam, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie uległ zmianie.”
- 8) Potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia aktualnego okresowego protokołu:
- sprawności przewodów kominowych,
 - szczelności instalacji gazowej,
 - przeglądu instalacji elektrycznej.
- 9) Zaświadczenie o braku zaległości:
- z tytułu zobowiązań podatkowych (wystawione przez właściwy Urząd Skarbowy);
 - z tytułu podatku od nieruchomości (wystawione przez Wydział Podatków i Opłat UMK);
 - z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne (wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych) - nie dotyczy osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej;

Powyższe zaświadczenia i inne dokumenty powinny zostać wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

Oferta musi być podpisana przez wszystkich współwłaścicieli lokalu (w tym obydwójga małżonków). W przypadku udziału pełnomocnika konieczne jest pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta w formie aktu notarialnego.

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).

Dopuszcza się możliwość uzupełnienia w/w dokumentów w terminie uzgodnionym z Zamawiającym. Zamawiający na etapie rokowań zastrzega sobie prawo żądania

dodatkowych dokumentów pod rygorem odstąpienia od rokowań z danym Oferentem i odrzucenia oferty.

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 16.11.2007 roku 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.

7. Badanie i zasady wyboru ofert.

a) Odrzucenie oferty

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

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

Zamawiający zastrzega sobie prawo odrzucenia oferty na każdym etapie postępowania bez podania przyczyny.

b) Rokowania

Oferenci, których oferty nie podlegały odrzuceniu w trakcie ich wstępnego rozpatrywania, zostaną zaproszeni do rokowań. Przedmiotem rokowań będą warunki umowy, w tym cena brutto.

8. Kryteria oceny ofert.

Po zakończeniu rokowań, oferta uwzględniająca wyniki rokowań będzie oceniona wg następującego kryterium:

$$C_b + R$$

$$P_u$$

C_b – cena brutto lokalu uwzględniająca cenę nabycia udziału w nieruchomości wspólnej;

R – przewidywany koszt remontu lokalu (zostanie ustalony przez przedstawicieli Gminy Miejskiej Kraków w oparciu o przeprowadzoną wizję lokalną);

P_u – ilość m² powierzchni użytkowej lokalu.

Za najkorzystniejszą uznana zostanie ta oferta lub oferty, w których koszt 1 m² p.u.m. obliczony zgodnie z powyższym wzorem będzie najniższy i będzie się mieścić w granicach limitu środków ustalonego w oparciu o budżet Wydziału Mieszkalnictwa UMK.

9. Zawartość dokumentacji postępowania.

Dokumentację postępowania stanowi Specyfikacja wraz z:

1. Formularz oferty - załącznik nr 1 do niniejszej Specyfikacji.
2. Projekt umowy sprzedaży - załącznik nr 1 do Formularza oferty.
3. Karta lokalu – załącznik nr 2 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 30 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.
- Ostateczny termin zawarcia umowy sprzedaży: 15.12.2007 r.

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) nie wpłynęła żadna oferta.

13. Ogłoszenie wyników postępowania.

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

14. Zawarcie umowy.

Zamawiający podpisze umowy w okresie związania ofertą z Oferentami, których oferty zostały wybrane na podstawie przyjętego kryterium oceny ofert oraz zasad opisanych w niniejszej specyfikacji.

15. Osoby uprawnione do kontaktów z Oferentami.

Uprawnionymi do kontaktów z Oferentami są:

Anita Wróbel tel.: 012 616-82-29; e-mail: wrobelan@um.krakow.pl