

Załącznik
do zarządzenia Nr
1848/2009
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 24 sierpnia 2009 r.

Zaproszenie
Prezydenta Miasta Krakowa
do składania ofert
skierowane do osób zainteresowanych pozyskaniem w wyniku zamiany samodzielnych
lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej
Kraków, za lokale, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele
realizacji wyroków zobowiązujących Gminę Miejską Kraków do dostarczenia lokalu
socjalnego lub zamiennego

Prezydent Miasta Krakowa zaprasza do składania pisemnych ofert w przedmiocie zamiany prawa własności niżej opisanych samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych położonych w budynkach poza strefą ograniczoną ulicami:

od Ronda Matecznego, ul. gen. H. Kamińskiego do skrzyżowania z Al. Powstańców Śląskich, Al. Powstańców Śląskich, Al. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. St. Klimeckiego, ul. St. Klimeckiego, ul. G. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie Al. Powstania Warszawskiego do Ronda Mogińskiego, Al. Płk. W. Beliny – Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Bp. J. Prandoty i Al. 29 Listopada, a następnie Al. 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. T. Czyżewskiego, ul. B. Głowackiego, ul. Piastowską do skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi do skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do Mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. Gen. B. Zielińskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Marii Konopnickiej do Ronda Matecznego.

I. Przedmiot zamiany

Przedmiotem zamiany są prawa do następujących lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków;

1. Lokal mieszkalny Nr 25 położony na trzecim piętrze budynku czterokondygnacyjnego przy ul. Staffa Nr 9 o powierzchni użytkowej 37,60 m² składający się z 1 pokoju o pow. 21,05 m², kuchni o pow. 7,83 m², łazienki z wc o pow. 2,90 m² i przedpokoju o pow. 5,82 m². W lokalu tym jest balkon. Wyposażony jest w instalacje: wody, kanalizacji, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, domofonową. Budynek przy ul. Staffa Nr 9 nie jest objęty ochroną konserwatorską. Cena prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 18/1000 części nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek wynosi 241 759,11 zł (w tym I opłata z tytułu użytkowania wieczystego – 3 799,07 zł brutto).
2. Lokal mieszkalny Nr 2 położony na parterze budynku przy ul. Dębowej Nr 4/6 o powierzchni użytkowej 33,11 m² składający się z pokoju o pow. 15,78 m², kuchni o pow. 9,53 m², łazienki o pow. 3,65 m² i przedpokoju o pow. 4,15 m². W lokalu tym

nie ma balkonu. Wyposażony jest w instalacje: wody, kanalizacji, elektryczną, domofonową, ogrzewanie – piec kaflowy z wkładem elektrycznym. Budynek przy ul. Dębowej Nr 4/6 nie jest wpisany do rejestru zabytków decyzją indywidualną, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, położony jest na terenie układu urbanistycznego wewnątrz rdzenia Twierdzy Kraków, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-69/M. Cena prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 16/1000 części nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek wynosi 210 874,30 zł (w tym I opłata z tytułu użytkowania wieczystego – 957,87 zł brutto).

3. Lokal mieszkalny Nr 12 położony na trzecim piętrze budynku przy Al. Mickiewicza 55 o powierzchni użytkowej 71,36 m² składający się z 2 pokoi o pow. 23,17 m² i 14,90 m², łazienki o pow. 4,34 m², WC o pow. 1,50 m², kuchni o pow. 12,33 m², 3 przedpokoi o pow. 2,58 m², 5,16 m² i 6,91 m² oraz komórki o pow. 0.47 m². W lokalu tym nie ma balkonu. Wyposażony jest w instalacje: wody, kanalizacji, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania. Budynek przy Al. Mickiewicza 55 nie jest wpisany do rejestru zabytków decyzją indywidualną, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, położony jest na terenie układu urbanistycznego wewnątrz rdzenia Twierdzy Kraków, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-69/M oraz na obszarze uznanym za Miasto Pomnik Historii. Cena prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 43/1000 części nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek wynosi 461 245,94 zł (w tym I opłata z tytułu użytkowania wieczystego – 13 358,59 zł brutto).
4. Lokal mieszkalny Nr 18 położony na drugim piętrze budynku przy ul. Daszyńskiego Nr 13 o powierzchni użytkowej 21,69 m² składający się z pokoju o pow. 15,17 m², łazienki z WC o pow. 2,79 m² i przedpokoiu o pow. 3,73 m². W lokalu tym nie ma balkonu. Wyposażony jest w instalacje: wody, kanalizacji, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania. Budynek przy ul. Daszyńskiego Nr 13 nie jest wpisany do rejestru zabytków decyzją indywidualną, jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Cena prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 8/1000 części nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek wynosi 147 586,12 zł (w tym I opłata z tytułu użytkowania wieczystego – 1 579,36 zł brutto).

Lokale wskazane w pkt 1-4 nie posiadają świadectw charakterystyki energetycznej.

Opisane lokale można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu z administratorem:

lokal Nr 25 przy ul. Staffa Nr 9 – BOM 2 ul. Łobzowska 48 tel. 0126343835;

lokal Nr 2 przy ul. Dębowej Nr 4/6, lokal Nr 12 przy Al. Mickiewicza 55 – BOM 6 ul. Izaaka 5 tel. 0124301840;

lokal Nr 18 przy ul. Daszyńskiego Nr 13 – Rynek Kleparski 4, tel. 0124227300, 0124227299.

II. Wymagania dotyczące oferowanych lokali.

W zamian za przysługujące Gminie Miejskiej Kraków prawa do w/w lokali Gmina jest zainteresowana pozyskaniem lokali mieszkalnych położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków, poza obszarem wyżej określonej strefy, których umowna wartość nie przekroczy maksymalnej ceny, za którą Gmina nabyła lokale w ostatnim przetargu nieograniczonym

tj. kwoty 5 600 zł/m² spełniających warunki dotyczące standardu wymienione w pkt 1 i 2 oraz na warunkach finansowych określonych w pkt 3:

1) powierzchnia lokali:

powierzchnia użytkowa lokali od 15 m² do 40 m², w tym minimalna powierzchnia pokoju -10 m².

2) wymagania techniczne dotyczące oferowanych lokali.

Gmina Miejska Kraków jest zainteresowana lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach istniejących, będących w eksploatacji.

Wymagany jest **dobry stan techniczny** lokalu oraz elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności: ścian, stropów, dachu, klatki schodowej oraz instalacji technicznych w tym sprawnych przewodów kominowych. 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 suterenu).

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

3) warunki dotyczące wartości przedmiotu zamiany:

- a) Gmina zastrzega sobie prawo przyjęcia maksymalnej wartości umownej 1 m² oferowanych lokali na poziomie 5 400 zł za m² niezależnie od ich wartości szacunkowej.
- b) Jeżeli wartość lokali zaoferowanych Gminie przekroczy wartość mieszkań Gminy zamiana nastąpi bez rozliczeń finansowych z tytułu różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
- c) Jeżeli wartość wskazanych do zamiany lokali stanowiących własność Gminy przekracza będzie wartość lokali zaoferowanych Gminie zastosowana zostanie dopłata w formie pieniężnej.
- d) Wartość lokali zaoferowanych Gminie, liczona jako iloczyn powierzchni oferowanych lokali i jednostkowej wartości maksymalnej tj. 5 400 zł za m², nie może być mniejsza niż 85% wartości przeznaczonych do zamiany lokali stanowiących własność Gminy.
- e) Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek w którym znajduje się lokal mieszkalny przeznaczony do zamiany podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 22 %. Oferent będzie zobowiązany przed zawarciem umowy zamiany wpłacić na konto Gminy Miejskiej Kraków kwotę należnego podatku VAT.

Komisja Wyboru Ofert dokona wizji lokalnej oferowanych lokali mieszkalnych w terminie wcześniej ustalonym i zastrzega sobie prawo zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu wyceny lokalu. W przypadku nie udostępnienia przez Oferenta lokalu celem dokonania przez Komisję wizji lokalnej lub wyceny oferowanego lokalu w ustalonym terminie, oferta zostanie odrzucona.

4) wyłączenia przedmiotowe dotyczące oferowanych lokali

Wykluczone są:

- lokale mieszkalne położone w strefie określonej na wstępie,
- lokale poza granicami Gminy Miejskiej Kraków,
- 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;
- mieszkania dwupoziomowe.

5) stan prawny oferowanego lokalu mieszkalnego:

Oferowane 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.

III. Oferta

Dokumenty składające się na ofertę powinny być 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 dotycząca zamiany lokali mieszkalnych nie otwierać przed dniem

Adres, na który należy kierować oferty:

Wydział Skarbu Miasta UMK
ul. Kasprowicza nr 29
31-523 Kraków

c). Dokumenty składające się na ofertę.

Oferta musi zawierać:

- 1) wypełniony i podpisany przez upoważnioną osobę (osoby) druk „Formularz oferty”;
- 2) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- 3) datę sporządzenia oferty,
- 4) cenę netto 1 m² powierzchni użytkowej oferowanych lokali mieszkalnych uwzględniającą cenę nabycia pomieszczeń przynależnych oraz ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 5) 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.
- 6) oryginał pełnomocnictwa, w przypadku gdy oferent jest reprezentowany przez pełnomocnika;
- 7) wypełnioną odrębnie dla każdego lokalu „Kartę lokalu mieszkalnego” będącą załącznikiem do druku „Formularza oferty”;
- 8) 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);
- 9) 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.”

- 10) 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.”
- 11) Potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia aktualnego okresowego protokołu:
 - sprawności przewodów kominowych,w przypadku gdy oferowany lokal jest gotowy do zasiedlenia również protokołu:
 - szczelności instalacji gazowej,
 - przeglądu instalacji elektrycznej.
- 12) Zaświadczenie o braku zaległości:
 - z tytułu zobowiązań podatkowych (wystawione przez właściwy Urząd Skarbowy);
 - z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej (wystawione przez Wydział Podatków i Opłat UMK);

Preferowane będą oferty, do których zostaną dołączone operaty szacunkowe oferowanych lokali mieszkalnych sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego. Gmina zastrzega sobie możliwość zlecenia niezależnej wyceny na własny koszt.

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).

Wnoszący ofertę może ją wycofać bądź dokonać zmian jedynie przed terminem określonym do jej złożenia.

Zastrzega się prawo do żądania dodatkowych dokumentów pod rygorem odstąpienia od rozpatrywania oferty i jej odrzucenia.

d) Termin i miejsce składania ofert.

Oferty należy składać w Punkcie Obsługi Mieszkańców zlokalizowanym w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa, ul. Kasprowicza 29 nie później niż

do dnia

Punkt obsługi mieszkańców jest czynny od godziny 7.40 – 15.30.

Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

Otwarcie ofert nastąpi **dnia o godzinie w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta przy ul. Kasprowicza nr 29 w sali konferencyjnej.**

e) Ocena ofert.

Oceny ofert dokona specjalnie powołana Komisja Wyboru Ofert według następujących kryteriów punktowych:

Kryterium I – cena 1 m² powierzchni użytkowej oferowanych lokali mieszkalnych –50%.

Kryterium II – ilość oferowanych lokali mieszkalnych o określonych wyżej parametrach - 50%

Kryterium I

$C_1 = (C_{\min} / C_{ix}) \times 50\%$ przy czym 1 % = 1 pkt

C_1 – wyliczona ilość punktów oferty badanej

C_{ix} - cena zaproponowana przez danego oferenta

C_{\min} – najniższa cena 1 m² p.u.m. ze zgłoszonych przez oferentów

Kryterium II

$L_1 = (L_{ix} / L_{\max}) \times 50$ przy czym 1 % = 1 pkt

L_1 . wyliczona ilość punktów oferty badanej

L_{ix} – ilość lokali zaproponowana przez danego oferenta

L_{\max} – najwyższa liczba lokali zgłoszona spośród wszystkich ofert

Jako oferta najkorzystniejsza uznana zostanie ta oferta, która otrzyma największą ilość punktów.

Oferentom nie przysługuje roszczenie z tytułu poniesionych kosztów uczestnictwa w przetargu.

Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy wybrana zostanie inna oferta lub gdy przetarg zostanie zamknięty bez wyboru którejkolwiek z ofert.

Organizator przetargu zastrzega sobie prawo odwołania przetargu.

Zawarcie umowy zamiany z oferentem, którego oferta zostanie wybrana nastąpi po spełnieniu warunków formalnych tj. uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji merytorycznych Rady Miasta Krakowa zgodnie z § 5 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. (ze zmianami) w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

Koszty zawarcia umowy notarialnej zamiany lokali i wpisów do ksiąg wieczystych ponosi oferent.

O wyniku przetargu oferenci zostaną powiadomieni na piśmie.

Szczegółowe informacje odnośnie warunków przetargu można uzyskać w Wydziale Skarbu Miasta ul. Kasprowicza 29 pokój 413 w godzinach pracy urzędu tel. 012 616 9910, 012 616 9809.

Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert.