Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORZEŁ”z siedzibą przy Stanisława Wojciechowskiego 34 w Warszawie (dalej zwana „**Zamawiającym**”)

Ogłasza:

**PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY na partnera do realizacji wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego realizacji projektu** **„ZAPROJEKTOWANIE, POZYSKANIE FINANSOWANIA I BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z MIESZKANIAMI LOKATORSKIMI PRZEZNACZONYMI NA PRZENIESIENIE OBECNYCH MIESZKAŃCÓW ORAZ MIESZKANIAMI PRZEZNACZONYMI NA SPRZEDAŻ WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM, NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NA DZIAŁKACH 6/3; 6/8; 6/9, OBRĘB 146512\_8.0907, WARSZAWA”.**

Celem ogłaszanego przetargu nieograniczonego jest znalezienie przez Spółdzielnię Mieszkaniową Orzeł w Warszawie partnera (dalej zwanego „**Oferentem**” lub „**Wykonawcą**”) do realizacji wspólnego przedsięwzięcia pod nazwą **„zaprojektowanie, pozyskanie finansowania i budowa zespołu budynków wielorodzinnych z mieszkaniami lokatorskimi przeznaczonymi na przeniesienie obecnych mieszkańców oraz mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działkach 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907, Warszawa”.** W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia Zamawiający jest gotowy udostępnić częściowo zabudowaną nieruchomość gruntową stanowiącą działki gruntu nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907 w Warszawie o łącznej powierzchni 15.356 m2 położoną przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Warszawa pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z mieszkaniami lokatorskimi oraz mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż. Wkładem oferenta będą kompetencje, doświadczenie oraz umiejętności niezbędne w ocenie Zamawiającego do przeprowadzenia w sposób rzetelny, profesjonalny i terminowy zaplanowanej inwestycji. Wspólne przedsięwzięcie ma na celu umożliwić Zamawiającemu uzyskanie pożytków opisanych w niniejszym ogłoszeniu

**I. OPIS ZAKRESU DZIAŁAŃ OFERENTA.**  
1. Doradztwo w zakresie:

1. przygotowania inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków wielorodzinnych z mieszkaniami lokatorskimi oraz mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż;
2. przygotowania formalno-prawnego inwestycji, w tym dokumentów niezbędnych na poszczególnych etapach inwestycji, w tym:
   1. uzyskanie zapewnień dostaw mediów od gestorów poszczególnych mediów,
   2. przygotowanie wniosków i dokumentów dla poszczególnych instytucji i urzędów, w związku z realizacją ww. zadania inwestycyjnego,
   3. przygotowania inwestycji i wniosków o finansowanie,
   4. naboru przyszłych lokatorów,
   5. przygotowania i zawarcia z lokatorami umów o wybudowanie lokali mieszkalnych oraz ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu,
   6. przygotowania procesu sprzedaży mieszkań,
   7. rozliczenia kosztów realizacji inwestycji,
3. pomocy w optymalizacji przyjętej koncepcji zabudowy zgodnie z wymogami Zamawiającego lub właściwych urzędów.

2. opracowanie projektów oraz podjęcie działań na rzecz:

1. zagospodarowania terenu nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907 w Warszawie o łącznej powierzchni 15.356 m2 położonej przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Warszawa, gmina m. Warszawa, powiat m. Warszawa, województwo Mazowieckie, numer księgi wieczystej WA1M/00131454/8, WA1M/00209425/4.
2. uzyskanie ostatecznej/ ostatecznych decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy dla ww. zadania inwestycyjnego,
3. architektoniczno-budowlanego budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej wynoszącej nie mniej niż 18.000 m2, które zostaną posadowione na nieruchomości gruntowej wskazanej w pkt a),
4. wielobranżowego projektu wykonawczego i technicznego dla ww. zadania inwestycyjnego,
5. uzyskanie ostatecznej/ ostatecznych decyzji administracyjnej o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę ww. zadania inwestycyjnego,

3. wykonanie prac polegających na usunięciu ewentualnych kolizji z sieciami znajdującymi się nad i pod powierzchnią nieruchomości, w tym sieci: energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą lub dowolną inną infrastrukturą podmiotów trzecich,

4. podjęcie działań na rzecz doprowadzenia do zawarcia przez Zamawiającego umowy na finansowanie wykonania zadań objętych pkt 1-6 Przedmiotu Zamówienia, przy czym:

1. w zakresie finansowania budowy mieszkań lokatorskich pozyskane finansowanie powinno wynieść nie mniej niż 75% wartości zaplanowanych przez Zamawiającego mieszkań lokatorskich. Uzyskane finansowanie powinno zostać udzielone na okres nie krótszy niż 300 miesięcy,
2. w zakresie finansowania budowy mieszkań przeznaczonych na sprzedaż finansowanie powinno odzwierciedlać rynkowe warunki kredytu deweloperskiego,
3. Wartość, zakres i ilość zawartych umów o finansowanie powinna odzwierciedlać realizowany harmonogram realizacji zadania inwestycyjnego w celu ograniczenia kosztów finansowych projektu.

5. wykonanie robót budowlanych i dostaw polegających na wybudowaniu na nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907 w Warszawie o łącznej powierzchni 15.356m2 położonej przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Warszawa, gmina m. Warszawa, powiat m. Warszawa, województwo Mazowieckie, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu nieruchomości zgodnie z projektami i decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu/ pozwoleniach na budowę, wymienionymi w pkt 2.,

6. organizacja i przeprowadzenie procesu sprzedaży mieszkań wybudowanych w tym celu.

**II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA.**

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie przetargu z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności w oparciu o art. 701 , 703 – 705.

**III. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA.**

Przewidywany termin wykonania zamówienia:**112 miesięcy od daty zawarcia umowy z Wykonawcą wyłonionym w ramach niniejszego przetargu**

**IV. WARUNKI UMOWY Z WYKONAWCĄ**

1. Zamawiający zastrzega, iż umowa z Wykonawcą będzie umową całościową, obejmującą całość zadania inwestycyjnego, od etapu planowania do momentu rozliczenia wspólnego przedsięwzięcia,

2. Zamawiający zastrzega, iż umowa z Wykonawcą będzie musiała mieć charakter etapowy, przez co należy rozumieć, iż wejście w życie kolejnych etapów umowy będzie wymagało uprzedniego osiągnięcia celów wyznaczonych w etapach wcześniejszych,

3. wszystkie prace dotyczące przyszłych etapów umowy, podejmowane przez Wykonawcę przed zrealizowaniem celów aktualnie realizowanego etapu prac będą traktowane jako prace realizowane na koszt i ryzyko Wykonawcy,

4. prace realizowane przez Wykonawcę muszą być realizowane w sposób nieangażujący środków Zamawiającego lub muszą być prefinansowane przez Wykonawcę do uruchomienia kredytu bankowego lub sprzedaży przeznaczonych do tego mieszkań,

5. Zamawiający zastrzega, iż ryzyka związane z realizacją umowy pomiędzy Zamawiającym a Oferentem, w tym przede wszystkim ryzyko związane z inflacją, zmienności stóp procentowych i innych będą spoczywać na Wykonawcy,

6. model finansowania Inwestycji musi zakładać zwrot na rzecz Zamawiającego wszystkich wydatków poniesionych na rzecz Inwestycji przez Zamawiającego, a niewiążących się z pracami Wykonawcy, w tym między innymi koniecznych do zapłacenia kosztów finansowych na rzecz instytucji finansującej,

7. Zamawiający wyrazi zgodę na zbycie lokali, komórek lokatorskich, miejsc garażowych i postojowych, udziałów w gruntach oraz częściach wspólnych w ramach realizowanego zadania inwestycyjnego,

8. Szczegółowe zapisy umowne, w związku ze złożonością zadania inwestycyjnego oraz okresem jego realizacji będą ustalane w trybie negocjacji z wybranym Oferentem na podstawie zapisów niniejszego zapytania, załączników do niego, w tym przede wszystkim programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz złożonej przez Oferenta oferty.

**V. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU.**

O zamówienie mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają poniższe warunki łącznie:

1. są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,

2. posiadają kwalifikacje, zasoby materiałowe i kadrowe niezbędne do wykonania robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia,

3. prowadzą faktyczną działalność, którą można udokumentować umowami lub referencjami w zakresie opisanym w zakresie działań Oferenta od minimum 5 lat,

4. w stosunku do których nie otwarto likwidacji ani nie ogłoszono upadłości,

5. nie są osobą fizyczną ani osobą prawną, której wspólnika, partnera, komplementariusza lub członka zarządu skazano prawomocnie za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących prace zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego.

6. przedstawią zaświadczenia o niezaleganiu z urzędu skarbowego i zakładu ubezpieczeń społecznych,

7. złożą oświadczenie o aktualnie realizowanych pracach na rzecz podmiotów trzecich wraz z oświadczeniami realizatora inwestycji, że Oferent nie zalega z płatnościami wobec swoich podwykonawców,

8. przedstawią koncepcję zagospodarowania terenu nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907 w Warszawie, zgodnie z przekazanymi przez Zamawiającego wytycznymi opisanymi w punkcie XIII.2.

9. przedstawią referencje lub oświadczenia dotyczące współpracy od minimum dwóch podmiotu dla którego Wykonawca realizuje lub zrealizował w przeciągu ostatnich 12 miesięcy inwestycję polegającą na budowie budynków wielorodzinnych, w tym od co najmniej jednego podmiotu, dla którego Wykonawca realizuje lub zrealizował w przeciągu ostatnich 12 miesięcy inwestycję polegającą na budowie mieszkań lokatorskich,

10. przedstawią referencje lub oświadczenie dotyczące współpracy od minimum jednego podmiotu dla którego Wykonawca realizuje lub zrealizował w przeciągu ostatnich 12 miesięcy, iż w okresie ostatnich 12 miesięcy przed datą ogłoszenia przetargu Oferent pozyskał na rzecz spółdzielni mieszkaniowej kredyt bankowy przeznaczony na realizację inwestycji polegającej na budowie spółdzielczych mieszkań lokatorskich,

11. przedstawią list intencyjny lub inną formę informacji banku o gotowości do udzielenia finansowania kredytowego dla inwestycji polegających na budowie spółdzielczych mieszkań lokatorskich,

12. przedstawią brzegowe, nieprzekraczalne warunki możliwego do uzyskania finansowania,

13. przedstawią harmonogram prac zgodnie z którym Inwestycja zostanie zrealizowana w zakładanym przez Zamawiającego terminie,

14. siedziba lub przedstawicielstwo Wykonawcy (minimum od 12 miesięcy) znajduje się na terenie Polski,

**VI. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.**

Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego w terminie **do dnia 30 czerwca 2025 r. do godz. 15:00.**

Oferty należy przygotować w zamkniętej kopercie i złożyć w siedzibie Zamawiającego.

**VII. WYBÓR WYKONAWCY.**

Wykonawca zostanie wybrany w terminie 3 dni od daty wyznaczonej na składanie ofert.

**VIII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.**

Termin związania ofertą wynosi 90 dni od dnia wyznaczonego na składanie ofert.

**IX. OCZEKIWANE ROZLICZENIE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIECIA.**

Zamawiający w związku z zakresem zadania, okresem jego realizacji i przeniesieniem ryzyka na Oferenta oczekuje rozliczenia w następującej formie:

1. przekazanie na rzecz Zamawiającego 142 lokali mieszkalnych o średniej wielkości nie mniejszej niż 42 m2,

2. przekazanie na rzecz Zamawiającego 142 miejsc postojowych w garażu podziemnym,

3. rozliczenie w formie pieniężnej.

**X . KRYTERIA OCENY OFERTY.**

Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty:

1. Wartość rozliczenia wspólnego przedsięwzięcia uzyskana przez Zamawiającego – maksymalna ilość punktów – 45, przy czym:

1. łączna powierzchnia oferowanych lokali mieszkalnych - maksymalna ilość punktów – 20, przy czym:
   1. za deklarację przekazania lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 5.964 m2 (42 m2 x 142 szt.) oferta otrzymuje 10 pkt.,
   2. za deklarację przekazania lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 110% oczekiwanej powierzchni, to jest 6.560,4 m2 oferta otrzymuje 12 pkt.,
   3. za deklarację przekazania lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 120% oczekiwanej powierzchni, to jest 7.156,8 m2 oferta otrzymuje 15 pkt.,
   4. za deklarację przekazania lokali mieszkalnych o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 130% oczekiwanej powierzchni, to jest 7.753,2 m2 oferta otrzymuje 20 pkt.,
2. łączna kwota rozliczenia w formie pieniężnej maksymalna ilość punktów – 25, przy czym:
   1. oferta najwyższa otrzymuje 25 pkt.,
   2. druga najwyższa oferta otrzymuje 15 pkt.,
   3. trzecia najwyższa oferta otrzymuje 5 pkt.
3. wpłata kucji pieniężnej na rachunek bankowy Spółdzielni, tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy w minimalnej kwocie 500 000 zł. (słownie pięćset tysięcy złotych), która zostanie rozliczona po zakończeniu inwestycji, maksymalna ilość punktów -25, przy czym:
   1. oferta najwyższa otrzymuje 25 pkt.,
   2. druga najwyższa oferta otrzymuje 15 pkt.,
   3. trzecia najwyższa oferta otrzymuje 5 pkt.

2. Kompleksowość oferty – realizacja przez Oferenta całości przedmiotu przetargu – ilość punktów 20, przy czym:

a) oferty Wykonawców spełniające całość zakresu działań Oferenta otrzymują 20 pkt.,

b) oferty częściowe otrzymują 0 pkt.

3. Wykazane przez Oferenta wymaganego przez Zamawiającego doświadczenia - maksymalna ilość punktów – 10,

4. Ocena przez Zamawiającego przygotowanej przez Oferenta koncepcji zagospodarowania nieruchomości, zgodnej z wytycznymi do przygotowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości (załącznik nr 2) oraz programem Funkcjonalno-Użytkowym (załącznik nr 1) - maksymalna ilość punktów – 15, przy czym:

a) koncepcje zagospodarowania nieruchomości, nieuwzględniające wszystkich wytycznych do przygotowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości (załącznik nr 2) lub zapisów programem Funkcjonalno-Użytkowego (załącznik nr 1) otrzymują 10 pkt.

**XI. INFORMACJE DODATKOWE.**  
1. Pracownikami upoważnionymi do kontaktów z oferentami są:  
- Prezes Zarządu - Leszek Walo – tel. 502 168 311, adres e-mail: sm.orzel@wp.pl

2. Zamawiający dopuszcza możliwość udostępnienia dodatkowych dokumentów, przy czym Wykonawca musi wskazać istotny cel ich udostępnienia. Wnioskowane dokumenty nie powinny być starsze niż 3 lata a ich łączna ilość nie powinna przekraczać dziesięciu.

3. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

4. Zamawiający zastrzega obowiązek przedstawienia oferty zgodnie ze wskazaniami oczekiwanego rozliczenia wspólnego przedsięwzięcia i kryteriów oceny oferty.

**XII. OŚWIADCZENIA ZAMAWIAJĄCEGO.**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany, odwołania przetargu, a w szczególności warunków udziału w postępowaniu i kryteriów oceny ofert lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny w dowolnym terminie.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji celem wyboru najkorzystniejszej oferty.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty bez podania przyczyny.

4. Ogłoszenie nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego.

**XIII. ZAŁĄCZNIKI.**

1. program Funkcjonalno-Użytkowy,

2. wytyczne do przygotowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości,