

Regulamin
realizacji inwestycji budowlanej pod nazwą „1-GO SIERPNIA”
na terenie nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”
na tzw. zasadach deweloperskich

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”, zwanej dalej „**Spółdzielnią**” w wykonaniu:

- 1) uchwały nr 4/2013 z dnia 28.05.2013 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wskazującej główne kierunki działalności i rozwoju Spółdzielni,
- 2) uchwały nr 14/2013 z 10.09.2013 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na podjęcie przez Spółdzielnię czynności prowadzących do realizacji inwestycji budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
- 3) uchwały nr 6/2015 z dnia 16.02.2015 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni zatwierdzającej przedstawiony przez Zarząd Spółdzielni system realizowania na terenie działki gruntu nr 41/2 położonej w Warszawie przy ul. 1-go Sierpnia 32 o powierzchni 2402 m², zwanej dalej „**Nieruchomością**”, która to nieruchomość stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00468660/4 inwestycji budowlanej w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami pod nazwą „**1-go Sierpnia**” na tzw. zasadach deweloperskich

na podstawie art. 48 ust. 2 *ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze* (Dz.U. z 2013 r., poz.1443 j.t.) oraz na podstawie § 50 ust. 2 Statutu Spółdzielni niniejszym ustala regulamin, zwany dalej „**Regulaminem**” określający ogólne warunki i zasady realizacji przez Spółdzielnię na terenie Nieruchomości inwestycji budowlanej pod nazwą „**1-go Sierpnia**”, zwanej dalej „**inwestycją budowlaną**” na tzw. zasadach deweloperskich.

2. Finansowanie inwestycji budowlanej odbędzie się bez udziału środków finansowych Spółdzielni, tj. środków finansowych pochodzących z wpłat członków Spółdzielni oraz z innych źródeł związanych z działalnością Spółdzielni.

Planowany zakres rzeczowy inwestycji budowlanej

§ 2.

1. Wstępna koncepcja architektoniczna inwestycji budowlanej zakłada następujące parametry:

- 1) powierzchnia całkowita części nadziemnej **4.820 m²**

1

- | | |
|---|---------------------------|
| 2) liczba kondygnacji nad ziemią: | 5-9 |
| 3) liczba kondygnacji pod ziemią: | 1 |
| 4) maksymalna wysokość budynku: | 30 m |
| 5) powierzchnia lokali mieszkalnych: | 2415 m² |
| 6) powierzchnia użytkowa usług: | 580 m² |
| 7) maksymalna liczba lokali mieszkalnych: | 57 |
| 8) liczba lokali usługowych: | 11 |
| 9) liczba miejsc parkingowych naziemnych: | 20 |
| 10) liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym: | 55 |
2. Wstępny planowany termin:
- 1) rozpoczęcia budowy inwestycji budowlanej:
II połowa 2018 roku
 - 2) zakończenia budowy inwestycji budowlanej:
II połowa 2020 roku

Generalny Realizator Inwestycji

§ 3.

1. Inwestycja budowlana zostanie zrealizowana jako wspólne przedsięwzięcie Spółdzielni oraz generalnego realizatora inwestycji, zwanego dalej „GRI” na podstawie Umowy o współpracy zawartej w trybie określonym niniejszym Regulaminem, zwanej dalej „Umową o współpracy”.
2. Na podstawie Umowy o współpracy Spółdzielnia w szczególności:
 - 1) udostępni GRI teren Nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji budowlanej,
 - 2) uprawniona będzie do uprzedniej akceptacji na piśmie:
 - a) poszczególnych dokumentów dotyczących inwestycji budowlanej,
 - b) rekomendowanego przez GRI projektanta inwestycji budowlanej,
 - c) rekomendowanego przez GRI generalnego wykonawcy inwestycji budowlanejz tym zastrzeżeniem, że ewentualna odmowa akceptacji może mieć miejsce wyłącznie w przypadku istnienia uzasadnionej przyczyny,
 - 3) zapewni zachowanie poprawnych relacji pomiędzy GRI a członkami Spółdzielni podczas realizacji przez GRI inwestycji budowlanej.
3. Na podstawie Umowy o współpracy GRI zorganizuje w imieniu oraz na rzecz Spółdzielni całościowo proces realizacji inwestycji budowlanej obejmujący czynności faktyczne oraz prawne, w tym w szczególności:
 - 1) zapewni we własnym zakresie środki finansowe niezbędne do zrealizowania inwestycji budowlanej,

- 2) nie będzie oczekiwał od Spółdzielni ustanowienia na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości hipotek na jego rzecz lub na rzecz jakichkolwiek podmiotów trzecich w szczególności na rzecz banków lub instytucji finansowych,
 - 3) stworzy warunki prawne oraz faktyczne do rozpoczęcia budowy obiektów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej, w tym szczególności:
 - a) podpisze umowę z projektantem, który opracuje projekt budowlany,
 - b) uzyska pozwolenie na budowę oraz wszelkie inne niezbędne zgody, zezwolenia warunkujące możliwość realizacji inwestycji budowlanej,
 - c) podpisze umowę z generalnym wykonawcą robót budowlanych,
 - 4) poprowadzi oraz skoordynuje proces budowy inwestycji budowlanej,
 - 5) uzyska pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego wybudowanego w ramach inwestycji budowlanej,
 - 6) zorganizuje i zrealizuje proces sprzedaży prawa własności lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wybudowanych w ramach inwestycji budowlanej na rzecz podmiotów trzecich.
4. Szczegółowe zasady współpracy zarysowane w ust. 1-3 powyżej, w szczególności dotyczące warunków finansowych powyższej współpracy, określi Umowa o współpracy.

§ 4.

1. Umowa o współpracy pomiędzy Spółdzielnią oraz GRI zostanie zawarta w wyniku postępowania regulującego tryb wyboru GRI, zwanego dalej „postępowaniem”.
2. Postępowanie przeprowadza w zakresie określonym Regulaminem:
 - 1) Komisja składająca się z 5 (osób) wybranych przez Zarząd Spółdzielni,
 - 2) Zarząd Spółdzielni.
3. Do obowiązków Komisji należy:
 - 1) przygotowanie ogłoszenia o I etapie postępowania,
 - 2) opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni www.wsmochota.com.pl zaakceptowanego przez Zarząd ogłoszenia o I etapie postępowania,
 - 3) otwarcie ofert, które wpłynęły w związku z ogłoszeniem o I etapie postępowania,
 - 4) odrzucenie ofert, które wpłynęły w związku z ogłoszeniem o I etapie postępowania niespełniających wymogów formalnych określonych Regulaminem,
 - 5) wybór najkorzystniejszych ofert (*niepodlegających odrzuceniu*), które wpłynęły w związku z ogłoszeniem o I etapie postępowania i przedstawienie ich wraz z pisemną rekomendacją Zarządowi do zatwierdzenia,
 - 6) przygotowanie zaproszeń do wzięcia udziału w II etapie postępowania przez Oferentów, o których mowa w pkt 6) powyżej i przedłożenie zaproszeń do zatwierdzenia Zarządowi,

- 7) wystosowanie do Oferentów, o których mowa w pkt 7) powyżej listem poleconym pisemnych zaproszeń do wzięcia udziału w II etapie postępowania i złożenia ofert w zakresie wymaganym niniejszym Regulaminem,
 - 8) otwarcie ofert, które wpłynęły w związku z zaproszeniem do wzięcia udziału w II etapie postępowania,
 - 9) odrzucenie ofert, które wpłynęły w związku z zaproszeniem do wzięcia udziału w II etapie postępowania niespełniających wymogów formalnych określonych Regulaminem,
 - 10) wybór nie więcej niż 3 (trzech) najkorzystniejszych ofert (*niepodlegających odrzuceniu*), które wpłynęły w związku z zaproszeniem do wzięcia udziału w II etapie postępowania i przedstawienie ich wraz z pisemną rekomendacją Zarządowi w celu wyboru Oferentów, z którymi Zarząd przystąpi do negocjacji w zakresie ustalenia szczegółowych warunków Umowy o współpracy,
 - 11) wystosowanie do Oferentów wybranych przez Zarząd zgodnie z pkt 10) powyżej listem poleconym pisemnych zaproszeń w sprawie podjęcie w terminie zaproponowanym przez Zarząd negocjacji w zakresie ustalenia szczegółowych warunków Umowy o współpracy.
4. Komisja rekomendując oferty, a Zarząd dokonując wyboru ofert w poszczególnych etapach postępowania biorą pod uwagę w szczególności:
- 1) wiarygodność i rzetelność prowadzonej przez Oferenta działalności gospodarczej,
 - 2) doświadczenie Oferenta,
 - 3) potencjał (rzeczowy, osobowy, finansowy) Oferenta.
5. Decyzje Komisji Przetargowej wskazane w ust. 3 powyżej podejmowane są zwykłą większością głosów.
6. Przebieg postępowania opisanego w ust. 3 powyżej Komisja Przetargowa dokumentuje pisemnym protokołem.
7. Zasady przygotowywania oraz składania ofert, niezależnie od etapu postępowania, z zastrzeżeniem pkt 5) oraz pkt 6) poniżej, są następujące:
- 1) oferta i inne dokumenty składane z ofertą powinny mieć formę papierową,
 - 2) oferta i inne dokumenty składane z ofertą powinny być sporządzone w języku polskim; w przypadku Oferenta będącego podmiotem zagranicznym powyższe dokumenty powinny zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego,
 - 3) oferta oraz inne dokumenty składane z ofertą powinny być złożone w trwale zamkniętej nienaruszonej kopercie zaadresowanej na adres wskazany w pkt 4) poniżej oraz opatrzonej następującymi danymi:
 - a) nazwa Oferenta,
 - b) adres Oferenta,
 - c) numer telefonu oraz adres e-mail Oferenta,

- d)** adnotacja: Oferta realizacji inwestycji budowlanej pod nazwą „1-go Sierpnia”,
- 4)** adres składania ofert: A. Gryn i Wspólnicy Spółka Komandytowa, ul. Pańska 96/61, 00-837 Warszawa,
 - 5)** termin składania ofert w I etapie postępowania: w terminie 4 (czterech) tygodni od dnia opublikowania ogłoszenia o I etapie postępowania na stronie internetowej Spółdzielni www.wsmochota.com.pl,
 - 6)** termin składania ofert w II etapie postępowania: w terminie 4 (czterech) tygodni o dnia otrzymania zaproszenia do wzięcia udziału w II etapie postępowania,
 - 7)** Oferent ponosi wszelkie koszty związane ze złożeniem oraz przygotowaniem ofert,
 - 8)** termin na założenie oferty uznaje się za zachowany, o ile oferta w ostatnim dniu terminu do godziny 15.00 zostanie doręczona na adres wskazany w pkt 4) powyżej bezpośrednio lub przesyłką poleconą, Komisja Przetargowa może przedłużyć termin składania ofert,
 - 9)** oferta musi zawierać własnoręczny podpis osoby upoważnionej do działania w imieniu oraz na rzecz Oferenta wraz z dokumentami potwierdzającymi w sposób jednoznaczny powyższe upoważnienie:
 - a)** wydruk komputerowy informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa *ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym* według stanu na dzień złożenia oferty,
 - b)** w przypadku Oferentów będących podmiotami zagranicznymi aktualny wyciąg z właściwego rejestru w oryginale lub notarialnie poświadczonej kopii; Za aktualny uznaje się dokument wydany nie wcześniej niż 1 (jeden) miesiąc przed złożeniem oferty,
 - c)** wydruk informacji z CEIDG według stanu na dzień złożenia oferty,
 - d)** pełnomocnictwo w oryginale lub notarialnie poświadczona kopia pełnomocnictwa.
- 8.** Każdy z Oferentów uprawniony jest obejrzeć Nieruchomość po uprzednim poinformowaniu Spółdzielni o takim zamiarze i ustaleniu odpowiedniego terminu oględzin.
- 9.** Ofertę w I etapie postępowania uprawniony jest złożyć wyłącznie Oferent który:
- 1)** w ciągu ostatnich 5 lat przed złożeniem oferty zrealizował (sam lub we współpracy z innym podmiotem) co najmniej 1 inwestycję budowlaną polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz usługami na terenie m.st. Warszawy,
 - 2)** w ciągu ostatnich 5 lat przed złożeniem oferty zrealizował inwestycje budowlane, z których co najmniej 1 obejmowała łącznie ponad 50 lokali mieszkalnych oraz usługowych o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3.000 m².

10. Oferta składana w I etapie postępowania przez Oferenta, o którym mowa w ust. 9 powyżej powinna zostać sporządzona zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 do Regulaminu.
11. Informacje zawarte w ofercie składanej w I etapie postępowania Oferent zobowiązany jest odpowiednio udokumentować. Dokumenty te powinny stanowić załączniki do oferty. Oferent uprawniony jest przedłożyć poszczególne dokumenty w formie kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osobę podpisującą ofertę.
12. W przypadku wątpliwości Komisji co do zakresu informacji zawartych w ofercie składanej w I etapie postępowania lub co do treści załączonych do oferty dokumentów Komisja uprawniona jest:
 - 1) zażądać od Oferenta złożenia dodatkowych wyjaśnień na piśmie nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Oferentowi pisemnego żądania Komisji w powyższym zakresie,
 - 2) zażądać od Oferenta złożenia dodatkowych dokumentów nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Oferentowi pisemnego żądania Komisji w powyższym zakresie.
13. Niezłożenie przez Oferenta wyjaśnień lub dokumentów w terminach wskazanych w ust. 12 powyżej lub po upływie powyższych terminów stanowi podstawę do odrzucenia oferty.
14. Oferta składana w II etapie postępowania powinna zostać sporządzona przez Oferenta zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Regulaminu.
15. Ofertą złożoną w II etapie postępowania Oferent jest związany przez 90 (dziewięćdziesiąt) dni od dnia złożenia oferty.
16. Wszelkie informacje oraz dane zawarte w ofertach będą podlegać ochronie jako tajemnica przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1503 j.t.).
17. Postępowanie może zostać:
 - 1) unieważnione przez Zarząd na każdym jego etapie bez podania jakiegokolwiek przyczyny,
 - 2) zakończone przez Zarząd bez dokonania wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert,
 - 3) zakończone przez Zarząd w całości lub w stosunku do określonego Oferenta bez podania przyczyny.
18. Oferent nie jest uprawniony do kwestionowania jakiegokolwiek rozstrzygnięć dotyczących postępowania ani w trakcie postępowania, ani po jego zakończeniu w jakimkolwiek trybie.
19. Oferentowi nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia względem Spółdzielni w przypadku:
 - 1) braku wyboru jego oferty lub wyboru oferty innego Oferenta,
 - 2) unieważnienia postępowania,
 - 3) zakończenia postępowania.
20. Złożenie oferty jest równoznaczne z wyrażeniem przez Oferenta bezwarunkowej zgody na warunki udziału w postępowaniu określone niniejszym Regulaminem.

21. Ogłoszenia opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni www.wsmochota.com.pl w związku z postępowaniem nie stanowią oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

Umowa o współpracy

§ 5.

1. Z Oferentami, których oferty zostały wybrane przez Zarząd zgodnie § 4 ust. 3 pkt 11) Regulaminu, Zarząd uprawniony jest prowadzić równoległe negocjacje mające na celu ustalenie szczegółowych warunków Umowy o współpracy.
2. Umowa o współpracy z Oferentem wybranym przez Zarząd w związku z negocjacjami wskazanymi w ust. 1 powyżej powinna zostać zawarta nie później niż w terminie 4 (czterech) tygodni od dnia powiadomienia Oferenta na piśmie o wyborze.
3. Jeżeli Oferent wskazany w ust. 3 powyżej uchyła się od zawarcia Umowy o współpracy w terminie wskazanym w ust. 3 powyżej Zarząd może wedle własnego uznania:
 - 1) zaproponować zawarcie Umowy o współpracy innemu podmiotowi spośród Oferentów, z którymi prowadził negocjacje wskazane w ust. 1 powyżej na warunkach ustalonych w trakcie powyższych negocjacji lub
 - 2) unieważnić dotychczasowe postępowanie w całości i zorganizować nowe.

Postanowienia końcowe

§ 6.

1. Wszelkie załączniki do Regulaminu stanowią jego integralną część.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały zatwierdzającej Regulamin.
3. Spółdzielnia uprawniona jest w każdym momencie zmienić postanowienia niniejszego Regulaminu. O wprowadzonych zmianach w Regulaminie Spółdzielnia poinformuje poprzez ich publikację na stronie internetowej Spółdzielni www.wsmochota.com.pl. Wprowadzone zmiany obowiązują od dnia powyższej publikacji.
4. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Załączniki:

1. wzór – formularz oferty składanej w I etapie postępowania dotyczącego inwestycji budowlanej „1-go Sierpnia” ,
2. wzór – formularz oferty składanej w II etapie postępowania dotyczącego inwestycji budowlanej „1-go Sierpnia” .

Data wejścia Regulaminu w życie: 15.05. 2017 r.

OFERTA
inwestycja budowlana pod nazwą „1-go Sierpnia”
I etap postępowania

1.	data sporządzenia oferty:		
2.	nazwa Oferenta:		
3.	adres:		
4.	numer telefonu:		
5.	e-mail:		
6.	adres strony internetowej:		
7.	imię i nazwisko osoby podpisującej ofertę oraz pełniona funkcja:		
8.	<p style="text-align: center;">informacje o inwestycjach budowlanych w postaci budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz usługami zrealizowanych na terenie m.st. Warszawy w okresie 5 (pięciu) lat poprzedzających złożenie oferty</p>	<p>nazwy inwestycji ze wskazaniem: daty rozpoczęcia budowy, daty zakończenia budowy, liczby wybudowanych lokali mieszkalnych, liczby wybudowanych lokali usługowych, łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, łącznej powierzchni użytkowej lokali usługowych, liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, liczby sprzedanych lokali usługowych w poszczególnych latach:</p>	
		adresy inwestycji:	
		łączna liczba wybudowanych lokali mieszkalnych:	

		łączna liczba wybudowanych lokali usługowych:	
		łączna powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali mieszkalnych:	
		łączna powierzchni użytkowa wybudowanych lokali usługowych:	
9.	struktura działu technicznego Oferenta <i>(ze wskazaniem następujących danych osób, z którymi współpracuje Oferent: imię i nazwisko, doświadczenie, nr uprawnień budowlanych)</i> Oferent zobowiązany jest załączyć do oferty własnoręcznie podpisane oświadczenie każdej ze wskazanych osób o następującej treści: „Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych na potrzeby postępowania dotyczącego inwestycji budowlanej pod nazwą „1-go Sierpnia” zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2016.922).”		
10.	renomowany podmiot prowadzący działalność gospodarczą w sektorze budowlanym, z którym Oferent współpracuje <i>(nazwa, adres, numer NIP i/lub KRS)</i>		
11.	ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) Oferenta	suma ubezpieczenia	
		zakres ubezpieczenia	
12.	kwota jaką Oferent przewiduje przeznaczyć na realizację inwestycji budowlanej pod nazwą „1-go Sierpnia” bez konieczności korzystania z wpłat nabywców lokali <i>(kwota netto PLN)</i>		
13.	lista dokumentów załączonych do oferty		

	potwierdzających w sposób jednoznaczny wskazane w ofercie informacje/dane.	
--	---	--

W imieniu Oferenta:

.....
(własnoręczny podpis)

OFERTA
inwestycja budowlana pod nazwą „1-go Sierpnia”
II etap postępowania

1.	data sporządzenia oferty:		
2.	nazwa Oferenta:		
3.	adres:		
4.	numer telefonu:		
5.	e-mail:		
6.	adres strony internetowej:		
7.	imię i nazwisko osoby podpisującej ofertę:		
8.	propozycja terminów realizacji inwestycji budowlanej	data rozpoczęcia budowy:	
		data zakończenia budowy:	
9.	cena wybudowania 1 m ² powierzchni użytkowej budynku w tzw. standardzie deweloperskim: (kwota netto PLN)		
10.	wartość czynników kształtujących cenę wskazaną w pkt 9 powyżej: (kwota netto PLN)	koszty generalne:	
		koszty finansowe (środki własne):	
		koszty prowadzenia biura sprzedaży:	
		koszty marketingu:	
11.	propozycja powierzchni zabudowy budynku wraz z załączoną do oferty mapą sytuacyjną przedstawiającą powyższą propozycję:		
12.			

	propozycja następujących parametrów inwestycji: liczba lokali mieszkalnych, łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, liczba kondygnacji podziemnych budynku, liczba kondygnacji nadziemnych budynku wraz z załączonym do oferty planem pięter budynku zawierającym rozróżnioną kolorami strukturę lokali:	
13.	propozycja standardu i materiałów wykończeniowych elewacji oraz części wspólnych:	
14.	załączony do oferty dokument potwierdzający upoważnienie do podpisania oferty:	

W imieniu Oferenta:

.....
(własnoręczny podpis)