

ZAPROSZENIE DO ROKOWAŃ

**Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Szczęśliwicka 62,
wpisana do prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział
Gospodarczy Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
0000019193, REGON 000126801, NIP 525-00-00-251, o kapitale zakładowym
10.150.715.600 zł („Zapraszający”), działając na podstawie Uchwały Zarządu
Zapraszającego Nr 450 z dnia 28.08.2007r.**

zaprasza wszystkich zainteresowanych (Potencjalnych Inwestorów) do rokowań w celu wyłonienia Inwestora dla realizacji inwestycji polegającej na stworzeniu przestrzeni komercyjnej i budowie dworca kolejowego na nieruchomości niezabudowanej położonej w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 142 (Dworzec Warszawa Zachodnia) oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. Nr 2/6 obrębu 2-02-03 o łącznej powierzchni 16 678 m², będącej we władaniu PKP S.A. oraz nieruchomości zabudowanej infrastrukturą kolejową, budynkami magazynowymi mieszkalnymi oraz technicznymi położonej w Warszawie przy ul. Kolejowej, ul. Tunelowej, ul. Bema oraz Al. Prymasa Tysiąclecia oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. Nr 1/4 obrębu 6-14-04 o łącznej powierzchni 463 084 m² i nieuregulowanym stanie prawnym, będącej we władaniu PKP S.A., w partnerskiej współpracy z wybranym w trybie rokowań Inwestorem („Projekt”).

Do rokowań mogą przystąpić osoby fizyczne oraz prawne (także konsorcja), które nabędą Memorandum Informacyjne („Memorandum”), złożą pisemną odpowiedź na niniejsze zaproszenie do rokowań („Odpowiedź Na Zaproszenie”) i wykażą niezbędne doświadczenie oraz zdolność finansową do przeprowadzenia Projektu.

Postępowanie mające na celu wyłonienie Inwestora jest dwuetapowe. W I etapie Zapraszający dokona oceny złożonych przez Potencjalnych Inwestorów Odpowiedzi Na Zaproszenie, w szczególności w zakresie doświadczenia i zdolności finansowej Potencjalnych Inwestorów, jak również oceni przedłożoną przez nich koncepcję zagospodarowania nieruchomości wchodzącej w skład Projektu. W wyniku powyższej oceny Zapraszający może wyłonić nie więcej niż pięciu Potencjalnych Inwestorów, z którymi przeprowadzi rokowania. W II etapie po złożeniu wiążących ofert przez Potencjalnych Inwestorów i po ewentualnym przeprowadzeniu dodatkowych rokowań z Potencjalnymi Inwestorami Zapraszający wyłoni Inwestora, którego oferta zostanie

uznana przez Zapraszającego jako charakteryzująca się najkorzystniejszą relacją określonych przez Zapraszającego parametrów.

Przedmiotem rokowań będą w szczególności: forma współpracy, sposób realizacji Projektu, wartość nakładów inwestycyjnych, warunki finansowania Projektu, sposób określania zysków z Projektu, proponowany przez Potencjalnego Inwestora program rozwoju, obejmujący m.in. dalsze zobowiązania inwestycyjne, ewentualnie zobowiązania w zakresie ochrony środowiska i dóbr kultury, i inne zobowiązania.

Blizsze informacje na temat Projektu zostaną przedstawione na spotkaniu informacyjnym z udziałem przedstawicieli Zapraszającego oraz władz Miasta, które odbędzie się w dniu 19 września 2007r., o godzinie 10⁰⁰, w siedzibie Zapraszającego przy ul. Szczęśliwickiej 62 w Warszawie, na które wszystkich zainteresowanych Zarząd PKP S.A. zaprasza.

Potencjalni Inwestorzy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w rokowaniach w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie powinni złożyć pisemną **Odpowiedź Na Zaproszenie** zawierającą następujące elementy:

1. zwięzłą prezentację **Potencjalnego Inwestora** i jego doświadczenia (maksymalnie 10 stron formatu A4, ewentualnie dodatkowo zwięzła prezentacja multimedialna);
2. wstępną koncepcję architektoniczno – urbanistyczną **Projektu**;
3. wstępny szacunek kosztów **Projektu**;
4. wstępny biznes plan dla **Projektu**;
5. oczekiwane zyski z realizacji **Projektu**, w tym projekcja przepływów finansowych z podziałem na poszczególne okresy czasu i etapy;
6. koncepcję partnerstwa biznesowego z **Zapraszającym**;
7. prezentację korzyści **Zapraszającego** z udziału w realizacji **Projektu**.
8. oświadczenia wymienione poniżej:
 - a) oświadczenie, że nie została ogłoszona upadłość **Potencjalnego Inwestora**, ani nie toczy się postępowanie upadłościowe lub wszczęty proces jego likwidacji lub wydany zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, jego działalność nie podlega zarządowi przymusowemu, nie jest w trakcie postępowania układowego z wierzycielami ani w trakcie postępowania naprawczego;

- b) oświadczenie, że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie, ani nie orzeczono prawomocnie o jego odpowiedzialności na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary – w przypadku podmiotów zbiorowych;
 - c) oświadczenie, iż nie toczy się przeciwko niemu postępowanie, ani nie został prawomocnie skazany za 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 - w przypadku **Potencjalnego Inwestora** będącego osobą fizyczną;
 - d) oświadczenie, że nie zalega z uiszczaniem składek na ubezpieczenie społeczne i wywiązuje się z obowiązku płacenia podatków zgodnie z przepisami prawa;
 - e) oświadczenie, że posiada potencjał i doświadczenie, a także zaplecze techniczne i osobowe niezbędne do realizacji **Projektu**;
9. **Potencjalny Inwestor** będący spółką kapitałową, przedsiębiorcą indywidualnym lub wspólnikiem spółek osobowych winien oświadczyć, iż nie podlega wykluczeniu z postępowania z przyczyn wymienionych poniżej:
- a) w poważnym stopniu nie naruszył albo nie wywiązał się z zobowiązań kontraktowych;
 - b) jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie mniejszą niż 10 000 000,00 złotych;
 - c) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację **Projektu**, w szczególności posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 50 000 000,00 złotych;
 - d) wykonał należycie w okresie ostatnich trzech lat przed dniem ogłoszenia zaproszenia do rokowań - a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy w tym okresie - co najmniej jedną inwestycję budowlaną o wartości kontraktowej nie mniejszej niż 50 000 000,00 złotych netto;

Członkowie zarządu spółek kapitałowych, przedsiębiorcy indywidualni oraz wspólnicy spółek osobowych winni ponadto oświadczyć, że nie zostali skazani prawomocnym wyrokiem za przestępstwo związane ze swoją działalnością.

W celu potwierdzenia oświadczeń, o których mowa w pkt 8 i 9 **Zapraszający** żąda od **Potencjalnego Inwestora** przedłożenia wymienionych niżej dokumentów w następującej kolejności:

- a) odpis aktualny z KRS albo odpis innego dokumentu potwierdzającego wpis do rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (oryginał lub poświadczoną zgodnie z zasadami reprezentacji **Potencjalnego Inwestora** za zgodność kopię). W przypadku **Potencjalnych Inwestorów** posiadających siedzibę za granicą, należy przedstawić dokument potwierdzający, że **Potencjalny Inwestor** jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z prawem kraju, w którym ma siedzibę. Jeżeli w kraju, w którym **Potencjalny Inwestor** ma siedzibę, nie wydaje się dokumentów, o których mowa powyżej, **Potencjalny Inwestor** może je zastąpić dokumentem zawierającym oświadczenie **Potencjalnego Inwestora** złożone przed właściwym organem sądowym, administracyjnym, organem samorządu zawodowego lub gospodarczego, albo przed notariuszem kraju, w którym dany **Potencjalny Inwestor** ma siedzibę; w przypadku **Potencjalnego Inwestora** będącego osobą fizyczną dodatkowo wymagane jest przedstawienie notarialnie poświadczonej kopii dowodu osobistego. Dokumenty będą uznane za aktualne, jeśli będą datowane najwyżej na 3 miesiące przed upływem terminu składania **Odpowiedzi Na Zaproszenie**;
- b) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że **Potencjalny Inwestor** nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu; **Potencjalny Inwestor** mający siedzibę za granicą winien przedstawić analogiczne dokumenty wystawione przez właściwe urzędy, potwierdzające, że w kraju, w którym ma siedzibę, nie zalega z uiszczaniem podatków i opłat i nie zalega z uiszczaniem składek na ubezpieczenia społeczne, lub że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności;
- c) wykaz osób i podmiotów, które będą uczestniczyć w wykonywaniu **Projektu**. Wykaz osób powinien zawierać informacje na temat kwalifikacji zawodowych ww. osób,

ich doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności;

- d) sprawozdanie finansowe za dwa ostatnie lata obrotowe wraz z opinią biegłego rewidenta, jeśli zgodnie z przepisami prawa sprawozdanie podlegało badaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, oraz ostatnie sprawozdanie finansowe F-01, a w przypadku **Potencjalnego Inwestora** będącego osobą fizyczną – kopie zeznań podatkowych za ostatnie trzy lata;
- e) wykaz zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych związanych z nieruchomościami o wartości nie mniejszej niż 50 000 000,00 złotych wraz ze stosownymi referencjami;
- f) poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza lub ubezpieczyciela kopia polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej;
- g) informacja z banku, w którym **Potencjalny Inwestor** posiada podstawowy rachunek bankowy, potwierdzająca zdolność kredytową **Potencjalnego Inwestora**;
- h) pełnomocnictwo do reprezentowania **Potencjalnego Inwestora** w sytuacji, gdy **Odpowiedź Na Zaproszenie** będzie podpisywana przez osoby, których prawo do reprezentowania nie wynika z faktu pełnienia funkcji we władzach statutowych **Potencjalnego Inwestora**;
- i) zaświadczenie o niekaralności osób uprawnionych do reprezentacji **Potencjalnego Inwestora** (w tym ewentualnego pełnomocnika w niniejszym postępowaniu);
- j) ewentualnie inne dokumenty, które w ocenie **Potencjalnego Inwestora** mogą być uznane za istotne.

W przypadku **Potencjalnego Inwestora** będącego podmiotem zagranicznym przedkładane dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Memorandum Informacyjne zawiera dokładne informacje o **Projekcie**, trybie postępowania i o strukturze odpowiedzi na niniejsze publiczne zaproszenie do rokowań. Cena za udostępnienie **Memorandum** wynosi 50 000,00 złotych i jest płaćta przelewem na rachunek **Zapraszającego**:

PKP S.A. Centrala Warszawa 64 1140 1010 0000 3075 6900 1006.

Osobą odpowiedzialną za udzielanie wyjaśnień jest Jacek Rutkowski, Dyrektor Projektu w Biurze Nieruchomości Strategicznych PKP S.A. Centrala, pok. 127, tel. (022) 47 49 100, fax. (022) 47 49 034, kom: (0)661 041 729 Przyjmowanie zgłoszeń i udostępnianie **Memorandum** będzie miało miejsce w Centrali PKP S.A. przy ul. Szczęśliwickiej 62 w pokoju 004 po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym (tel. 022 47 49 108) w dniach roboczych: od dnia 24 września 2007r. do dnia 5 października 2007r., w godz. 10⁰⁰ – 15⁰⁰.

W celu otrzymania **Memorandum Potencjalny Inwestor** winien przedstawić dowód uiszczenia opłaty za udostępnienie **Memorandum**, aktualne (tzn. wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą ich przedstawienia) dokumenty umożliwiające identyfikację **Potencjalnego Inwestora** (odpis aktualny z KRS albo zaświadczenie z ewidencji działalności gospodarczej) oraz złożyć oświadczenie o zachowaniu poufności o treści przedstawionej w wersji elektronicznej na stronie www.pkp.pl /podstrona: „**Informacje dla Kontrahentów**”) przez należycie umocowane do tego osoby.

Odpowiedzi Na Zaprośzenie składać należy zgodnie z informacjami zawartymi w **Memorandum** w siedzibie **Zapraszającego** w sekretariacie Biura Nieruchomości Strategicznych Centrali PKP S.A. w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 62, pok. 6a, 00-973 Warszawa do dnia 30.11.2007r., do godziny 14⁰⁰. **Potencjalni Inwestorzy** zostaną powiadomieni o wynikach postępowania w terminie do dnia 18.01.2008r.

Zapraszający zastrzega sobie prawo do:

- wyboru jednego lub kilku podmiotów, z którymi podejmie rokowania,
- odstąpienia od rokowań bez podania przyczyny,
- przedłużenia terminu do składania **Odpowiedzi Na Zaprośzenie**,
- żądania dodatkowych informacji od podmiotów, które złożą **Odpowiedź Na Zaprośzenie**,
- przedłużenia terminu poinformowania o rozpatrzeniu **Odpowiedzi Na Zaprośzenie**;
- zmiany procedury i harmonogramu rokowań,
- unieważnienia postępowania bez podania przyczyny,
- nie przystąpienia do podpisania umowy inwestycyjnej w przypadku nie uzyskania zgody Ministra Transportu na jej zawarcie.

Zapraszający nie zwraca kosztów poniesionych przez podmioty zainteresowane uczestnictwem w rokowaniach. **Zapraszający** oczekuje ponadto partycypacji **Potencjalnego Inwestora**, którego oferta zostanie wybrana, w kosztach przygotowania **Projektu**

poniesionych przez **Zapraszającego** (m.in. koszty doradztwa prawnego, finansowego i dotyczącego rynku nieruchomości).