

# **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 253  
z dnia 13.06.2007r.**

**zaprasza wszystkich zainteresowanych (Potencjalnych Inwestorów) do rokowań w celu  
wyłonienia Inwestora dla realizacji inwestycji polegającej na stworzeniu przestrzeni  
komercyjnej na zabudowanej działce o pow. 7 279,00 m<sup>2</sup>, położonej w centrum Katowic,  
przy Al. W. Roździeńskiego 1, 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.**

**Bliższe informacje na temat Projektu zostaną przedstawione na spotkaniu informacyjnym  
z udziałem przedstawicieli Zapraszającego oraz władz miasta Katowic, które odbędzie  
się w dniu 6 lipca 2007r., o godzinie 10<sup>00</sup>, pod adresem: Katowice, Al. W. Roździeńskiego 1,  
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 współnikiem 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 Zaprośzenie** 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 5 000,00 złotych i jest płatna przelewem na rachunek **Zapraszającego**:

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

Osobą odpowiedzialną za udzielanie wyjaśnień jest Stanisław Kawa, Dyrektor Projektu w Biurze Nieruchomości Strategicznych PKP S.A. Centrala, pok. 127, tel. (022) 47 49 158, fax. (022) 47 49 034, kom: (0)607 896 318 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 49 147) w dniach roboczych: od dnia 25.06.2007r. do dnia 13.07.2007r., w godz. 10<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>.

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**) 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 14.09.2007r., do godziny 14<sup>00</sup>. **Potencjalni Inwestorzy** zostaną powiadomieni o wynikach postępowania w terminie do dnia 12.10.2007r.

**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 Zaprośenie**,
- żądania dodatkowych informacji od podmiotów, które złożą **Odpowiedź Na Zaprośenie**,
- przedłużenia terminu poinformowania o rozpatrzeniu **Odpowiedzi Na Zaprośenie**;
- 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).