

ZAPYTANIE OFERTOWE

Towarzystwo Finansowe „Silesia” sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach („TFS”) zaprasza do złożenia oferty cenowej na zadanie dotyczące **„Opracowania programu funkcjonalno – użytkowego („PFU”) wraz koncepcją architektoniczno – urbanistyczną oraz szacunkiem kosztów i uzyskaniem Decyzji o WZ dla zadania pn.: Budowa „Silesia Bytom Park”, na nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Racjonalizatorów w Bytomiu.**

1. Zamawiający:

Towarzystwo Finansowe „Silesia” sp. z o.o.

ul. Ligocka 103

40-568 Katowice

NIP: 629-21-70-627

2. Opis przedmiotu zamówienia i zakres wymaganych opracowań:

Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego („PFU”) wraz z koncepcją architektoniczno – urbanistyczną oraz szacunkiem kosztów i uzyskanie Decyzji o WZ, dla zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy centrum aktywności przemysłowej pn. „Silesia Bytom Park”, na nieruchomości zlokalizowanej w Bytomiu przy ulicy Racjonalizatorów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami oraz innymi aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Zakres wymaganych opracowań:

- a) Analiza materiałów i dokumentów mogących mieć wpływ na kształt koncepcji architektoniczno – urbanistycznej.
- b) Wykonanie wszystkich wymaganych analiz pod kątem uzyskania Decyzji Środowiskowych.
- c) Opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zawierającej w szczególności: koncepcję zagospodarowania terenu, rzuty, przekroje, dane techniczne, wizualizacje, które mają na celu m.in. uwypuklić formę architektoniczną, styl oraz wkomponowanie w środowisko.
- d) Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego niezbędnego dla Zamawiającego, celem realizacji w następnym kroku, w ramach odrębnego postępowania, zlecenia opracowania projektów budowlanych wymaganych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- e) Wstępne oszacowanie kosztów inwestycji.
- f) Udział w spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego, w tym reprezentowanie Zamawiającego w kontaktach z urzędami, przedsiębiorcami oraz władzami miasta Bytom.
- g) Przeniesienie praw autorskich do projektów.
- h) Przygotowanie kompletnej dokumentacji, wniosków, oświadczeń i wszelkich materiałów niezbędnych do uzyskania w ostatecznym etapie umowy decyzji o Warunkach Zabudowy.



3. Charakterystyka nieruchomości:

Kompleks nieruchomości o łącznej powierzchni 259 184 m², położony w województwie śląskim w Bytomiu (obręb ewidencyjny: Miechowice) przy ulicy Racjonalizatorów, obejmujący Księgi wieczyste o nr KA1Y/00028873/5, KA1Y/00028874/2 oraz KA1I/0019678/2. Nieruchomości niezabudowane, porośnięte zielenią nieurządzoną, posiadające dostęp do wszystkich podstawowych sieci uzbrojenia terenu. Rekultywacja terenu przeprowadzona została w 2019 roku. Dla przedmiotowego obszaru brak jest obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, natomiast zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość oznaczony został jako: 1.T1/P4 - teren zabudowy infrastruktury technicznej i składowisk odpadów/ tereny innowacyjnych technologii (przeznaczenie dominujące na analizowanym obszarze), 1.P2 - tereny zabudowy produkcyjnej, 11.U1 – tereny zabudowy usług komercyjnych, 2.2 D2.KDZ, 11.1.D3.KDZ – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze. Mapa terenu stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego zapytania.

Nieruchomość, której dotyczy przedmiot zamówienia obejmuje następujące działki:

Lp.	Wykaz działek	Powierzchnia	Księga wieczysta
1.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1761/23 o pow. 9 989 m ²	41 128 m ²	KA1Y/00028873/5
2.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1762/23 o pow. 1 187 m ²		
3.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1763/23 o pow. 3 379 m ²		
4.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1764/23 o pow. 360 m ²		
5.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1765/23 o pow. 7 192 m ²		
6.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1766/23 o pow. 8 991 m ²		
7.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1767/23 o pow. 99 m ²		
8.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1768/23 o pow. 9 931 m ²		
9.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1769/23 o pow. 1 316 m ²	217 243 m ²	KA1Y/00028874/2
10.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1770/23 o pow. 3 484 m ²		
11.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1771/23 o pow. 13 642 m ²		
12.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1772/23 o pow. 4 613 m ²		

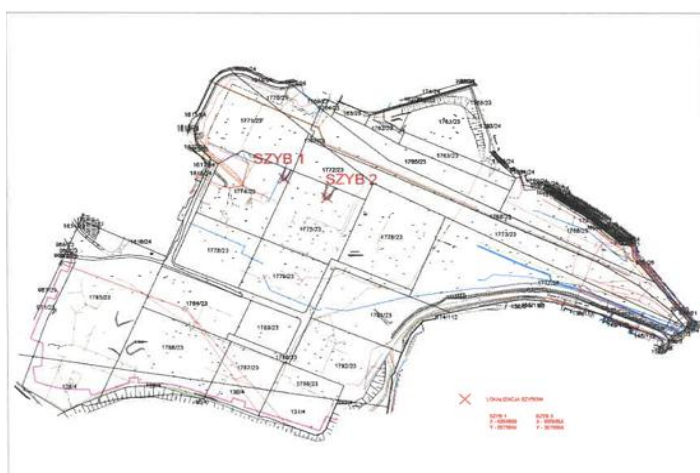


13.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1773/23 o pow. 13 062 m ²		
14.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1774/23 o pow. 10 436 m ²		
15.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1775/23 o pow. 11 778 m ²		
16.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1776/23 o pow. 13 569 m ²		
17.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1777/23 o pow. 24 358 m ²		
18.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1778/23 o pow. 7 992 m ²		
19.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1779/23 o pow. 8 035 m ²		
20.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1780/23 o pow. 7 673 m ²		
21.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1781/23 o pow. 11 872 m ²		
22.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1782/23 o pow. 11 669 m ²		
23.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1783/23 o pow. 4 386 m ²		
24.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1784/23 o pow. 8 836 m ²		
25.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1785/23 o pow. 23 068 m ²		
26.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1786/23 o pow. 10 982 m ²		
27.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1787/23 o pow. 4 448 m ²		
28.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1788/23 o pow. 3 119 m ²		
29.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 128/4 o pow. 6 862 m ²		
30.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 129/4 o pow. 4 781 m ²		
31.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 130/4 o pow. 2 589 m ²		



32.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 131/4 o pow. 4 598 m ²		
33.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 132/4 o pow. 75 m ²		
34.	Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 163/23 o pow. 813 m ²	813 m ²	KA1Y/0019678/2
Razem		259 184 m²	

Nieruchomość położona jest na terenach dawnej kopalni KWK Miechowice i na jej terenie znajdują się dwa szyby pokopalniane.



4. Założenia do koncepcji:

Intencją Zamawiającego jest zaplanowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rynkowych. W tym celu Wykonawca w ramach umowy, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa powinien prowadzić bieżące rozmowy z władzami miasta Bytom oraz przedsiębiorcami.

Koncepcja powinna w najlepszy możliwy sposób umożliwić realizację zróżnicowanego programu przestrzenno – funkcjonalnego, tworząc atrakcyjną i przyjazną przestrzeń o wyrazistym charakterze.

Opracowując koncepcję architektoniczno – urbanistyczną należy uwzględnić współczesne podejście do projektowania przestrzeni publicznych, zakładając innowacyjność i wieloaspektowość, w tym m.in. zrozumienie kontekstu miejsca. Charakter nieruchomości powinien nawiązywać do jej historycznego przeznaczenia.

Przy opracowaniu ostatecznej wersji programu funkcjonalno – użytkowego należy zastosować najkorzystniejsze rozwiązania techniczne i ekonomiczne tzn. opracowana dokumentacja powinna uwzględniać najlepsze dostępne na rynku rozwiązania techniczne, technologiczne i materiałowe mające wpływ na przyszłe koszty eksploatacji.

Wstępne założenie TFS dotyczy utworzenia **kilku obszarów działalności w II wariantach.**

Wariant I – zakłada utworzenie 3 obszarów działalności, tj.:

1. Centrum produkcyjne (utworzenie powierzchni produkcyjnych – gdzie odbywają się procesy wytwórcze oraz powierzchni biurowych – do celów administracyjnych i zarządczych, pod wynajmem małych i średnich przedsiębiorstwa).
2. Centrum logistyczne (kompleks obiektów, w których odbywa się przyjmowanie, magazynowanie, przetwarzanie i dystrybucja towarów, a także usługi dodatkowe).
3. Farma fotowoltaiczna wraz ze strefą parkingową.
4. Pozostałe obszary (działki) skomunikowane i przygotowane pod inwestora do sprzedaży.

Wariant II – zakłada utworzenie 5 obszarów działalności, tj.:

1. Centrum produkcyjne (utworzenie powierzchni produkcyjnych – gdzie odbywają się procesy wytwórcze oraz powierzchni biurowych – do celów administracyjnych i zarządczych, pod wynajmem małych i średnich przedsiębiorstwa).
2. Centrum logistyczne (kompleks obiektów, w których odbywa się przyjmowanie, magazynowanie, przetwarzanie i dystrybucja towarów, a także usługi dodatkowe).
3. Centrum biurowe/ centrum kontaktów biznesowych/ centrum konferencyjne.
4. Centrum technologiczne (park technologiczny)
5. Farma fotowoltaiczna wraz ze strefą parkingową.

W przestrzeni między budynkami powinny zostać zachowane tereny zielone wraz z układem komunikacyjnym.

Dokumentacja zostanie opracowana przy udziale Zamawiającego, w związku z tym Wykonawca będzie zobowiązany do:

- a) Uzgadniania na bieżąco wszystkich rozwiązań z Zamawiającym oraz udzielania informacji o możliwościach wprowadzania rozwiązań z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych, technicznych, organizacyjnych, finansowych i wszelkich innych.
- b) Udzielania wszelkich informacji związanych z realizacją każdego z etapów prac.
- c) Uczestnictwa w organizowanych w siedzibie Zamawiającego spotkaniach.
- d) Prowadzenie rozmów z Przedstawicielami miasta Bytom oraz przedsiębiorcami w celu ustalenia aktualnych potrzeb rynkowych.
- e) Organizowanie wszelkich spotkań roboczych na każdym etapie prac, w siedzibie Zamawiającego w Katowicach.
- f) Prezentowanie poszczególnych faz przedmiotu zamówienia w siedzibie Zamawiającego oraz władzom miasta Bytom na końcowym etapie prac.

Wykonawca w ramach oferty cenowej powinien zaproponować odrębnie dla Wariantu I oraz Wariantu II harmonogram realizacji prac, spotkań oraz czasu trwania poszczególnych faz.

3. Wizja lokalna:

- a) **Warunkiem koniecznym jest, aby Wykonawca przed złożeniem oferty, własnym staraniem i na własny koszt dokonał wizji lokalnej na terenie realizacji przedmiotu zamówienia, mającej na celu zapoznanie się ze specyfiką przedmiotu zamówienia, w tym z uwarunkowaniami jego wykonania i możliwościami organizacji zaplecza budowy.**

W ramach wizji lokalnej Wykonawca ma obowiązek dokonywać własnych obmiarów, a także innych czynności zmierzających do ustalenia nakładu sił i środków potrzebnych do prawidłowego wykonywania przedmiotu zamówienia.



- b) Odbycie wizji lokalnej służy poznaniu specyfiki, która nie jest możliwa do odzwierciedlenia w dokumentach zamówienia, bądź jej odzwierciedlenie w pisemnie sporządzanym Zapytaniu jest utrudnione.
- c) Każdy z Wykonawców ponosi pełną odpowiedzialność za skutki braku lub mylnego rozpoznania warunków realizacji zamówienia w zakresie możliwym do przewidzenia na etapie oferowania, na podstawie treści Zapytania oraz przeprowadzonej wizji lokalnej, zaś nie dotyczy warunków niemożliwych do przewidzenia na etapie ofertowania, w szczególności wynikających z ujawnienia niezinventaryzowanych lub błędnie zinventaryzowanych elementów konstrukcji lub instalacji i pozostałych okoliczności które zostały przywołane w treści zapytania.

4. Dokumentacja:

- a) Całość dokumentacji należy dostarczyć do Zamawiającego w ilości 2 kompletów w wersji papierowej, w formie oprawionych wydruków w formacie A4 i A3 (część graficzna) lub innym, jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy. Dokumentacja w wersji papierowej powinna być czytelna, wykonana z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi przepisami. W wersji elektronicznej na urządzeniu przenośnym zawierającym pamięć typu flash wyposażonym w wyjście typu USB w postaci plików graficznych, wizualizacji, w rozdzielczości ustalonej z Zamawiającym. Dokumentacja w wersji elektronicznej powinna być spójna z dokumentacją w wersji papierowej tj. zawierać zachowaną kolejność stron, oraz wszystkie załączniki, opinie, uzgodnienia, etc., które wchodzi w jej skład.
- b) Przekazana dokumentacja będzie wzajemnie skoordynowana technicznie i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, zgodna z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Zawierać będzie wymagane opinie, uzgodnienia, zgody, pozwolenia i inne dokumenty w zakresie wynikającym z przepisów, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet Przedmiotu umowy.

5. Wykaz wymaganych dokumentów:

- a) Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualny wydruk z Centralnej Ewidencji Informacji Działalności Gospodarczej (CEIDG), jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej według stanu na dzień nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
- b) Oświadczenie Oferenta, że nie zalega z wpłatą składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- c) Oświadczenie Oferenta, że nie zalega z opłatami podatków.
- d) Oświadczenie, że Oferent odbył wizję lokalną, znane są mu istniejące warunki wykonania zamówienia i nie zgłasza do niej zastrzeżeń.
- e) Oświadczenie, że wszyscy pracownicy Oferenta, którymi się posłuży posiadają niezbędne kwalifikacje do realizacji prac.
- f) Oświadczenie, że Oferent jest czynnym płatnikiem podatku VAT.
- g) Oświadczenie Oferenta, że rachunek, na który dokonywana będzie płatność jest zgłoszony w wykazie informacji o podatnikach VAT, tzw. „białej liście podatników”.
- h) Oświadczenie o powołaniu przez Oferenta Inspektora Ochrony Danych (IOD) i podanie jego danych kontaktowych lub oświadczenie o braku konieczności powołania takiego Inspektora zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- i) Oświadczenie, że Oferent posiada lub nie posiada statusu „dużego przedsiębiorcy” w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.



6. Sposób i termin złożenia oferty:

Termin składania ofert cenowych: do 03 października 2025r.

Ofertę cenową (dokument elektroniczny podpisany podpisem kwalifikowanym) prosimy składać w wyznaczonym terminie, drogą elektroniczną, zabezpieczoną hasłem na adres mailowy: przetargwawkor@tfsilesia.pl.

Hasło do oferty prosimy przesłać drogą elektroniczną na adres mailowy: haslo@tfsilesia.pl w tym samym terminie.

E-mail z załączoną ofertą należy opatrzyć tytułem: „PFU wraz z koncepcją architektoniczno – urbanistyczną - Bytom.”

7. Warunki udziału w postępowaniu:

- a) W postępowaniu mogą brać udział wyłącznie Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu oraz wyrażają wolę zawarcia z Zamawiającym umowy.
- b) W zakresie zdolności do realizacji zamówienia, Wykonawca musi posiadać odpowiednie zasoby kadrowe.
- c) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
- d) Wartość oferty powinna uwzględniać wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.
- e) Cena powinna być podana w złotych (PLN).

8. Oferta powinna zawierać:

- a) Proponowaną cenę netto i brutto za cały przedmiot zamówienia.
- b) Proponowany termin realizacji.
- c) Wykaz wykonywanych usług. Potwierdzeniem spełnienia warunku stanowić będą referencje. Przez referencje Zamawiający rozumie referencje, potwierdzające wykonanie przez Oferenta dokumentacji o podobnym stopniu skomplikowania, **w zakresie zagospodarowania terenów pokopalnianych oraz poprzemysłowych**, w okresie ostatnich 6 lat (minimum 3 referencje).
- d) Doświadczenie osób dedykowanych do realizacji zamówienia (kserokopia posiadanych uprawnień i ubezpieczenia zawodowego).
- e) Warunki płatności.
- f) Wypełniony i podpisany Formularz Ofertowy wraz z załącznikiem nr 1.
- g) Podpisane oświadczenia, o których mowa w pkt 5 zapytania ofertowego.

dodatkowo oferta powinna:

- h) Być podpisana zgodnie z reprezentacją lub udzielonym pełnomocnictwem (prosimy o dołączenie skanu pełnomocnictwa).
- i) Posiadać datę sporządzenia.
- j) Zawierać adres oraz dane kontaktowe oferenta.
- k) Zawierać termin obowiązywania przedstawionej oferty - termin związania ofertą powinien wynosić co najmniej 5 miesięcy.

9. Kryteria oceny ofert:

Zamawiający ustala jako kryterium oceny ofert:

- a) cenę oferty brutto - waga 80%
- b) doświadczenie – waga 20%.



Liczba punktów przyznana każdej z ocenianych ofert obliczona zostanie wg poniższego wzoru.

$L_p = C + D$ gdzie:

L_p – łączna liczba punktów przyznanych ofercie,

C – liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium cena, max. 80 pkt

D - liczba punktów przyznanych ofercie w oparciu o kryterium doświadczenia, max. 20 pkt

Wartość L_p , C będzie obliczana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wg zasady, że trzecia cyfra po przecinku od 5 w górę powoduje zaokrąglenie drugiej cyfry po przecinku w górę o 1. Jeżeli trzecia cyfra po przecinku jest niższa od 5, to druga cyfra po przecinku nie ulega zmianie. Do kryteriów została przypisana waga określona udziałem procentowym. Zamawiający będzie oceniał oferty odpowiadające ww. kryteriom, przy czym oferty w danym kryterium podlegać będą ocenie w oparciu o niżej podane zasady przyznawania punktów.

Cena - Punkty za kryterium cena oferty brutto zostaną obliczone wg następującego wzoru:

$$C = \frac{C_N}{C_o} \times 80 \text{ pkt}$$

gdzie: C – oznacza ilość punktów uzyskanych w kryterium „cena oferty brutto”.

C_N – oznacza cenę brutto najtańszej z ofert.

C_o – oznacza cenę brutto ocenianej oferty.

Doświadczenie - punkty za kryterium zostaną obliczone następująco:

od 7 do 10 – 20 pkt

od 4 do 6 – 10 pkt

= 3 referencje – 0 pkt

Jako najkorzystniejsza zostanie wybrana oferta niepodlegająca odrzuceniu, która w bilansie kryteriów otrzyma najwyższą ilość punktów.

Jeżeli nie będzie można wybrać oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam punktowy bilans kryteriów oceny ofert, Zamawiający spośród tych ofert wybierze ofertę z niższą ceną.

W przypadku wystąpienia sytuacji uniemożliwiającej dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na fakt złożenia ofert o jednakowym bilansie punktowym i jednakowych cenach, zamawiający wezwie Wykonawców, którzy je złożyli, do złożenia w wyznaczonym terminie ofert dodatkowych. Wykonawcy składając oferty dodatkowe nie będą mogli zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

Jeżeli zaoferowana cena lub jej istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzą wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących wyliczenia ceny.

10. Pozostałe informacje:

- a) Przedłużenia terminu składania ofert, swobodnego wyboru oferty oraz odstąpienia od wyboru oferty lub unieważnienia postępowania bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.
- b) Zmiany zakresu oferowanego zadania bez podania przyczyn i ponoszenia jakichkolwiek skutków finansowych i prawnych.



- c) Przeprowadzenia negocjacji cenowych i pozostałych parametrów oferty z Oferentami, którzy złożą ważne oferty.
- d) O wyborze lub odrzuceniu oferty oferenci zostaną powiadomieni drogą elektroniczną.
- e) Oferenci mają prawo zgłaszać dodatkowe pytania dotyczące niniejszego postępowania ofertowego oraz kierować zapytania dotyczące wizji lokalnej. Pytania można kierować w formie pisemnej (e-mail) na adres: (przetargwawkor@tfsilesia.pl nie później niż do dnia 30.09.2025r.).
- f) Odpowiedzi na pytania Oferentów publikowane są na stronie internetowej TFS, w zakładce ogłoszenia pod danym ogłoszeniem, bez ujawniania źródła zapytania.

