

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o.o.
Ul. Ligocka 103
40-568 Katowice
NIP: 629-21-70-627

ZAPYTANIE OFERTOWE

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o. o. („TFS”) zaprasza do złożenia oferty cenowej na wykonanie kompleksowej analizy due diligence nieruchomości zlokalizowanej w Bytomiu, przy ul. Racjonalizatorów („Nieruchomość”), w związku z planowanym nabyciem ww. nieruchomości.

1. Zamawiający:

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o. o.
Ul. Ligocka 103
40-568 Katowice

2. Opis nieruchomości:

Nieruchomość przemysłowa, zlokalizowana w Bytomiu, przy ul. Racjonalizatorów, składająca się z działek o nr ewidencyjnych:

| 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 w zachodniej części miasta. Najbliższe otoczenie stanowią tereny lasów, tereny dawnej kopalni, garaże oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Właścicielem nieruchomości jest Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A z siedzibą w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich 207, 41-914 Bytom (KRS 0000027497).

3. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej analizy (raportu) due diligence („DD”) dla nieruchomości przemysłowej, położonej na terenach dawnej kopalni, zlokalizowanej w Bytomiu przy ulicy Racjonalizatorów, w następującym zakresie:

1. Analiza prawna, dotycząca wszystkich aspektów prawnych związanych z ww. nieruchomością w tym m.in. tytuł prawny, księgi wieczyste, planowanie przestrzenne, weryfikacja dokumentacji oraz umów związanych z nieruchomością.
2. Analiza podatkowa, dotycząca m.in. sprawdzenia czy wszystkie należności podatkowe związane z nieruchomością zostały uregulowane, w tym również w zakresie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, ewentualne ulgi podatkowe związane z nabyciem oraz użytkowaniem nieruchomości.
3. Analiza środowiskowa i geologiczna m.in. w zakresie oceny ryzyka związanego z zanieczyszczeniem gruntu, wody i innych, w tym również ocena intensywności oddziaływania eksploatacji górniczej na powierzchnię ziemi.
4. Analiza techniczna m.in. w zakresie infrastruktury zewnętrznej (np. dostęp do drogi publicznej, analiza dróg dojazdowych i inne), odprowadzanie wód (np. system kanalizacji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, media)
5. Innym nie ujętym powyżej, a którego wykonanie jest istotne z pkt. widzenia realizacji przedmiotu zamówienia.

Informacje i materiały niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia Wykonawca uzyska we własnym zakresie, z wyjątkiem informacji możliwych do uzyskania od Zamawiającego.

4. Wymagania dotyczące raportu:

- a) Raport będzie sporządzony dla celów nabycia Nieruchomości, w celu oszacowania ryzyk jakie wiążą się z ich nabyciem.
- b) Raport zostanie sporządzony w wersji elektronicznej w formacie PDF (pendrive) oraz w wersji papierowej (2 egzemplarze).
- c) Raport musi być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe (wymagane przedstawienie uprawnień zawodowych).

- d) Raport musi być sporządzony zgodnie z aktami prawnymi aktualnymi na dzień sporządzenia raportu.

5. Oferta powinna zawierać:

- a) wynagrodzenie netto i brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia określonego szczegółowo w ust. 3.
- b) warunki płatności,
- c) proponowany harmonogram prac wraz z proponowanym terminem realizacji usługi,
- d) skład zespołu Doradcy, który będzie realizował prace objęte treścią niniejszego zapytania ofertowego z okresu ostatnich 5 lat,
- e) informację dot. doświadczenia w zakresie wykonanych prac, tożsamy z objętymi treścią niniejszego zapytania, potwierdzonych referencjami lub innymi dokumentami np. protokół wykonania usługi,
- f) skan dokumentu potwierdzającego uprawnienia do wykonania przedmiotu zamówienia,
- g) wypełniony i podpisany formularz ofertowy wraz z załącznikiem,
- h) wykaz informacji oraz dokumentów niezbędnych Oferentowi do wykonania Przedmiotu zamówienia.

ponadto oferta powinna:

- i) być podpisana zgodnie z reprezentacją lub udzielonym pełnomocnictwem (prosimy o dołączenie skanu pełnomocnictwa),
- j) posiadać datę sporządzenia,
- k) zawierać adres oraz dane kontaktowe oferenta,
- l) zawierać termin obowiązywania przedstawionej oferty - termin związania ofertą powinien wynosić co najmniej 60 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert. TFS dopuszcza możliwość przedłużenia podanego wyżej terminu, jeśli będą tego wymagały uwarunkowania przedsięwzięcia. Informacja na ten temat zostanie przekazana Doradcy wraz z prośbą o przedłużenie przez Doradcę terminu związania ofertą.

6. Termin oraz sposób składania ofert :

Termin składania ofert cenowych: **14 lutego 2025r. g. 12.00.**

Ofertę cenową (skan dokumentu) prosimy złożyć 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 ofertą należy opatrzyć tytułem: „**Badanie Due Diligence Bytom**”.

7. Pozostałe informacje:

- 1) TFS zastrzega sobie prawo do swobodnego:
 - 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,
- 2) O wyborze lub odrzuceniu oferty oferenci zostaną powiadomieni drogą elektroniczną,
- 3) Oferenci mają prawo zgłaszać dodatkowe pytania dotyczące niniejszego postępowania ofertowego. Pytania można kierować w formie pisemnej (e-mail) na adres: przetargwawkor@tfsilesia.pl nie później niż do dnia 12.02.2025r.
- 4) Odpowiedzi na pytania Oferentów publikowane są na stronie internetowej TFS, w zakładce ogłoszenia pod danym ogłoszeniem, bez ujawniania źródła zapytania.
- 5) Postępowanie nie podlega Ustawie z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych.
- 6) TFS dokona oceny ofert spełniających kryteria formalne pod względem:
 - a) merytorycznym tj. m.in. doświadczenia oferenta w przedmiocie zapytania ofertowego
 - b) cenowym,
 - c) terminowym (proponowany harmonogram prac)

Załączniki: Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy wraz z załącznikiem nr 1;