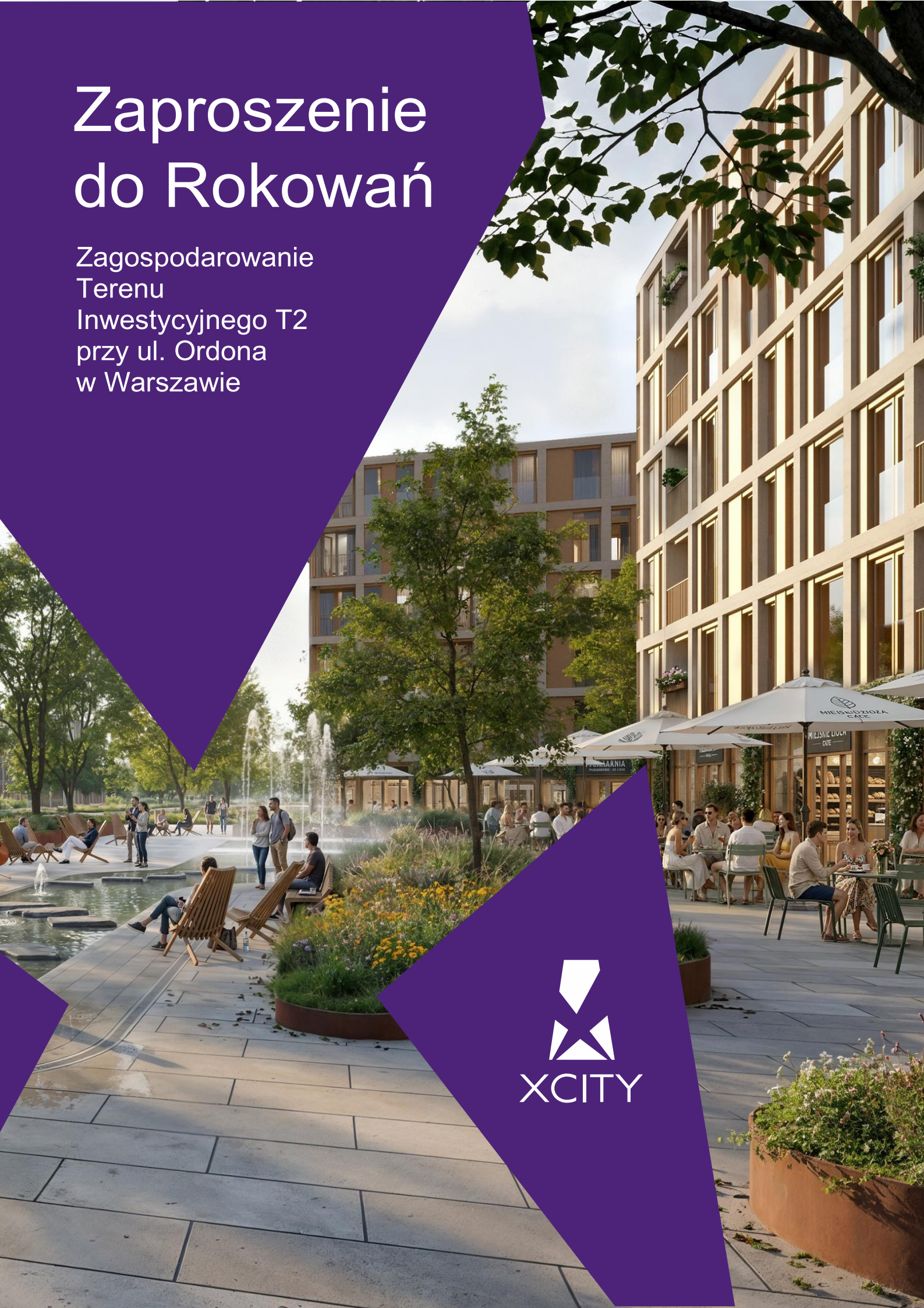
Zaproszenie do Rokowań

Zagospodarowanie Terenu Inwestycyjnego T2 przy ul. Ordona w Warszawie



Warszawa, Wrzesień 2026 roku

ZAPROSZENIE DO ROKOWAŃ

Niniejsze Zaproszenie do Rokowań zostało przygotowane przez Zapraszającego dla Potencjalnych Inwestorów w celu wyłonienia, w trybie rokowań, Inwestora do wspólnej realizacji Inwestycji polegającej na zagospodarowaniu Terenu Inwestycyjnego T2, położonego przy ul. Juliana Konstantego Ordona 2A i 10 w Warszawie, o powierzchni 82 290 m², tj. około 8,23 ha

Terminy użyte w niniejszym **Zaproszeniu Do Rokowań** posiadają następujące znaczenie:

Dokument Elektroniczny – dokument w postaci cyfrowej opatrzony podpisem kwalifikowanym osoby odpowiednio umocowanej do reprezentacji **Potencjalnego Inwestora**, lub skan dokumentu poświadczony za zgodność z oryginałem przez osobę odpowiednio umocowaną do reprezentacji **Potencjalnego Inwestora** z wykorzystaniem podpisu kwalifikowanego;

Inwestor – **Potencjalny Inwestor**, który zostanie wyłoniony w procesie rokowań dla realizacji **Projektu**;

Koncepcja Local Content – dokument zawierający wykaz mierzalnych działań wraz z przyporządkowanymi miernikami, prowadzących do uwzględnienia w toku realizacji Projektu komponentu krajowego, o którym mowa w dokumencie z dnia 9.04.2026 r „Dobre praktyki w zakresie zwiększenia przez spółki z udziałem Skarbu Państwa udziału komponentu krajowego w kluczowych procesach inwestycyjnych" (https://www.gov.pl/web/aktywa-panstwowe/local-content-z-korzyscia-dla-polski-wspieramy-krajowe-firmy-budujemy-gospodarke);

Koncepcja Potencjalnego Inwestora – koncepcja programowo – przestrzenna (masterplan) zagospodarowania **Terenu Inwestycyjnego T1**, przedłożona przez **Potencjalnego Inwestora**;

Koncepcja Tożsamości Odolan Kolejowych – koncepcja rozwiązań służących budowaniu spójnej tożsamości Odolan Kolejowych, wykorzystujących kolejową historię i charakter miejsca, w tym w szczególności propozycje wspólnych zasad nazewnictwa osiedli, etapów, przestrzeni publicznych lub innych elementów przestrzennych, nawiązujących do historii kolei oraz obszaru Odolan - odrębnie dla **Terenu Inwestycyjnego 1** oraz dla całego obszaru **Odolan Kolejowych**;

Koncepcja Zapraszającego – koncepcja programowo – przestrzenna (masterplan) zagospodarowania Nieruchomości, zaproponowana przez **Zapraszającego,** która zostanie udostępniona **Potencjalnym Inwestorom**, wraz z **Memorandum**, w formie linka do **VDR**;

Koszty Zewnętrzne Spółki – koszty zewnętrzne poniesione przez **Spółkę** w związku z postępowaniem na wybór **Inwestora**, obejmujące w szczególności koszty usług prawnych, finansowych, consultingowych, technicznych i organizacyjnych. Koszty te obejmują wyłącznie wydatki ponoszone przez **Spółkę** na usługi zewnętrzne związane z przeprowadzeniem postępowania;

Memorandum – memorandum informacyjne udostępniane przez **Spółkę** podmiotom zainteresowanym realizacją **Projektu**, w formie **Dokumentu Elektronicznego** za pośrednictwem narzędzi do korespondencji elektronicznej np. e-mail, e-Doręczenia lub w formie linka do **VDR**;

MPZP - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Odolan, część I, przyjęty uchwałą nr XXXVI/1467/2026 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2026 r., który obowiązuje w odniesieniu do całej Nieruchomości, w tym w odniesieniu do **Terenu Inwestycyjnego T1, T2, T3**;

Nieruchomość – obszar składający się z działek ewidencyjnych nr 21/39, 21/40, 21/41, 21/42, 21/43, 21/44, 21/45, 21/46, 21/47, 21/48, 21/49, 21/50, 21/27, 21/28, 21/30 oraz części 21/38, położonych na terenie Warszawy, w dzielnicy Wola, przy ul. Juliana Konstantego Ordona 2A i 10 w obrębie ewidencyjnym 6-14-03, o łącznej powierzchni około 22 ha.

Odpowiedź Na Zaproszenie – odpowiedź na **Zaproszenie Do Rokowań** w formie **Dokumentu Elektronicznego** udzielona za pośrednictwem narzędzi do korespondencji elektronicznej np. e-mail, e-Doręczenia lub zamieszczona we wskazanym przez **Zapraszającego** miejscu w **VDR**;

Odolany Kolejowe – przedsięwzięcie inwestycyjne realizowane na **Nieruchomości,** przez **Spółkę** lub **PKP S.A.** wraz z **Inwestorami,** obejmujące zagospodarowanie **Terenu Inwestycyjnego T1, T2 i T3,** z uwzględnieniem realizacji parku publicznego oraz infrastruktury drogowej niezbędnej do obsługi komunikacyjnej **Terenów Inwestycyjnych T1, T2, T3**;

Oferty – wiążące oferty złożone w II etapie postępowania przez **Potencjalnych Inwestorów**, którzy zostali dopuszczeni do II etapu postępowania, sporządzone w formie **Dokumentu Elektronicznego** i złożone za pośrednictwem narzędzi do korespondencji elektronicznej np. e-mail, e-Doręczenia lub zamieszczone we wskazanym przez **Zapraszającego** miejscu w **VDR**;

Opłata – opłata wnoszona przez **Potencjalnych Inwestorów**:

Opłata cz. 1 – opłata za udostępnienie **Memorandum**;

Opłata cz. 2 – opłata za przeprowadzenie przez **Zapraszającego** postępowania na wybór **Inwestora** dla realizacji **Projektu** wymagana w przypadku decyzji **Potencjalnego Inwestora** o złożeniu **Odpowiedzi Na Zaproszenie**;

Opłata Wejściowa - bezzwrotna opłata na rzecz **PKP S.A.** lub **Spółki** lub innej spółki zależnej **PKP S.A**.;

Oświadczenie o Zachowaniu Poufności – oświadczenie w formie **Dokumentu Elektronicznego** składane przez podmioty zainteresowane wzięciem udziału w rokowaniach, przekazane za pośrednictwem narzędzi do korespondencji elektronicznej np. e-mail, e-Doręczenia wraz z dowodem uiszczenia **Opłaty cz. 1**, celem uzyskania **Memorandum**;

PKP S.A. – Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 142 A, 02-305 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000019193, REGON 000126801, NIP 525-00-00-251, o kapitale zakładowym 10.150.715.600 zł w całości wpłaconym;

Plan Realizacji Infrastruktury Drogowej – dokument sporządzony i zatwierdzony do stosowania przez **Inwestorów** realizujących **Tereny Inwestycyjne T1, T2 i T3**, określający zakres, budżet, harmonogram i etapowanie realizacji infrastruktury drogowej, niezbędnej do obsługi komunikacyjnej **Terenów Inwestycyjnych T1, T2 i T3**, w szczególności dróg publicznych oznaczonych w **MPZP** jako 10.2.KD-L, 33.KD-D, 34.KD-D, 10.1.KD-L, 32.KD-D, 31.KKD-D, 9.1.KD-L, 3KD-Z, w tym również określający podział obowiązków pomiędzy **Inwestorami** w zakresie przygotowania dokumentacji projektowej, uzyskiwania wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych oraz realizacji robót budowlanych, przy założeniu zapewnienia sprawnej koordynacji działań **Inwestorów** oraz możliwości realizacji poszczególnych **Terenów Inwestycyjnych** w różnym tempie;

Porozumienie o Współpracy – porozumienie o współpracy i wzajemnej koordynacji, zawarte pomiędzy **Inwestorami** realizującymi poszczególne **Tereny Inwestycyjne T1, T2 i T3**, mające na celu zapewnienie spójnego zagospodarowania **Odolan Kolejowych**, przy jednoczesnym umożliwieniu niezależnej realizacji poszczególnych **Terenów Inwestycyjnych** i prowadzenia jej w różnym tempie, obejmujące w szczególności zasady współpracy dobrosąsiedzkiej, wymiany informacji, koordynacji spraw wspólnych, zasady zapobiegania sytuacjom, w których realizacja jednego **Terenu Inwestycyjnego** mogłaby ograniczać lub opóźniać realizację pozostałych **Terenów Inwestycyjnych**, tryb uzgodnienia oraz przyjęcia do stosowania

Koncepcji Tożsamości Odolan Kolejowych, tryb uzgodnienia i przyjęcia do stosowania **Planu Realizacji Infrastruktury Drogowej** oraz plan wspólnej realizacji parku publicznego;

Potencjalni Inwestorzy – podmioty, które złożyły **Odpowiedź Na Zaproszenie**;

Projekt lub **Inwestycja** – wspólna z **Inwestorem** inwestycja polegająca na zagospodarowaniu **Terenu Inwestycyjnego T2**, w tym na zrealizowaniu na **Terenie Inwestycyjnym T2** zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;

Spółka – Xcity Investment sp. z o.o. (*firma spółki zależnej od PKP S.A.*) z siedzibą w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 62, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000526237, REGON 147463269, NIP 7010443381, o kapitale zakładowym 175 233 050,00 zł, uczestnicząca w realizacji **Projektu**, której powierzone również zostały przez PKP S.A. czynności polegające w szczególności na przeprowadzeniu postępowania w zakresie wyboru **Inwestora** dla **Projektu**;

Teren Inwestycyjny T2 – część **Nieruchomości,** obejmująca działki ewidencyjne nr 21/28, 21/47, 21/48, 21/49 i 21/50 w całości i części działek ewidencyjnych nr 21/45, 21/46 i 21/38, położone na terenie Warszawy, w dzielnicy Wola, przy ul. Ordona, w obrębie ewidencyjnym 6-14-03 o łącznej powierzchni 82 290 m², tj. około 8,23 ha.

Umowa Inwestycyjna – umowa zawarta pomiędzy **Spółką** oraz spółką lub spółkami zależnymi **PKP S.A.** z jednej strony, a **Inwestorem** oraz ewentualnie spółką lub spółkami zależnymi **Inwestora** po drugiej stronie, celem realizacji **Projektu**;

VDR – (Virtual Data Room) – platforma online, do przechowywania, udostępniania i zarządzania dokumentami, w szczególności poufnymi, w celu wyboru **Inwestora** dla **Projektu**;

Zapraszający – **Spółka** działająca w imieniu własnym i/lub **PKP S.A.**;

Zaproszenie Do Rokowań – niniejsze zaproszenie do rokowań

Zapraszający, działając na podstawie Uchwały Zarządu **PKP S.A.** nr 297 z dnia 29 kwietnia 2026 r. oraz Pełnomocnictwa z dnia 4.08.2026 r., niniejszym zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do rokowań w celu wyłonienia **Inwestora** dla realizacji **Projektu**.

Do rokowań mogą przystąpić **Potencjalni Inwestorzy**, którzy uiszczą **Opłatę cz. 1** za udostępnienie **Memorandum**, złożą **Oświadczenia o Zachowaniu Poufności**, uiszczą **Opłatę cz. 2**, złożą **Odpowiedź Na Zaproszenie** i wykażą odpowiednie doświadczenie.
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** do realizacji **Projektu**, jak również oceni przedłożone przez nich **Koncepcje Potencjalnych Inwestorów**. W I etapie **Zapraszający** może przeprowadzić wstępne rokowania. W wyniku powyższej oceny **Zapraszający** może wyłonić nie więcej niż pięciu **Potencjalnych Inwestorów**, z którymi przeprowadzi rokowania w II etapie. W II etapie, po złożeniu wiążących **Ofert** przez **Potencjalnych Inwestorów** i po ewentualnym przeprowadzeniu dodatkowych rokowań z **Potencjalnymi Inwestorami**, **Zapraszający** wyłoni **Inwestora**, który złożył **Ofertę** charakteryzującą się najkorzystniejszą relacją określonych przez **Zapraszającego** kryteriów oceny. Kryteria oceny nie będą ujawniane **Potencjalnym Inwestorom**.

Przedmiotem rokowań będą w szczególności:
- forma prawna współpracy pomiędzy **Spółką,** spółkami zależnymi **PKP S.A** a **Potencjalnym Inwestorem**,
- zakres praw i obowiązków **Spółki,** spółek zależnych **PKP S.A** i **Potencjalnego Inwestora**,
- harmonogram **Projektu**,
- wartość (wysokość) nakładów inwestycyjnych na **Projekt**,
- warunki i sposób finansowania **Projektu**,
- sposób ustalenia, czas realizacji i podział przychodów oraz zysków z **Projektu** pomiędzy **Spółkę**, spółki zależne **PKP S.A.** i **Potencjalnego Inwestora**,
- zabezpieczenie finansowania **Projektu**,
- ewentualne doprecyzowanie istniejących uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury oraz innych zobowiązań wiążących **Spółkę,** spółki zależne **PKP S.A.** i **Potencjalnego Inwestora**, które wynikają z umów oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
- **Koncepcja Potencjalnego Inwestora**,
- **Koncepcja Tożsamości Odolan Kolejowych**
- **Koncepcja Local Content**
- założenia do **Porozumienia o Współpracy**
- założenia do **Planu Realizacji Infrastruktury Drogowej**
- kwota **Opłaty Wejściowej**
- forma prawna udostępnienia przez **PKP S.A.** nieruchomości na cele budowlane w celu realizacji **Projektu**,

Zapraszający nie zwraca kosztów poniesionych przez podmioty zainteresowane uczestnictwem w niniejszym postępowaniu. Wszystkie koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu, w tym w szczególności związane z przygotowaniem **Odpowiedzi Na Zaproszenie**, **Oferty**, udziałem w rokowaniach ponosi **Potencjalny Inwestor**. **Inwestor** wyłoniony w toku postępowania będzie zobowiązany zwrócić **Spółce *Koszty Zewnętrzne Spółki*** według przygotowanego przez **Zapraszającego** spisu kosztów. Dokonanie przez **Inwestora** zwrotu **Kosztów Zewnętrznych Spółki** na rzecz **Spółki** nie uprawnia **Inwestora** do żądania udostępnienia lub przeniesienia praw do jakichkolwiek opracowań, analiz, raportów, ocen lub innych materiałów powstałych w toku postępowania, które pozostają wyłączną własnością **Spółki** i mogą zawierać informacje poufne lub chronione tajemnicą przedsiębiorstwa innych uczestników postępowania. Informacja dotycząca szacunkowej wysokości **Kosztów Zewnętrznych Spółki** zostanie przekazana **Potencjalnym Inwestorom**, którzy zostaną zakwalifikowani do II etapu.

Zasady i terminy zwrotu **Kosztów Zewnętrznych Spółki** zostaną określone w **Umowie Inwestycyjnej**.

Potencjalni Inwestorzy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w niniejszym postępowaniu w odpowiedzi na **Zaproszenie Do Rokowań** powinni złożyć **Odpowiedź Na Zaproszenie** zawierającą następujące dokumenty:

1. zwięzła prezentacja **Potencjalnego Inwestora** i jego doświadczenia (ok. 10 stron formatu A4), w szczególności z przedstawieniem inwestycji o charakterze komercyjnym, mieszkaniowym lub mieszkaniowo-usługowym, będących w realizacji i w przygotowaniu;
2. analiza rynku, z odniesieniem do etapowania Projektu oraz proponowanej koncepcji produktu;
3. **Koncepcję Potencjalnego Inwestora**;
4. **Koncepcja Tożsamości Odolan Kolejowych**;
5. **Koncepcja Local Content;**
6. wstępny szacunek kosztów **Projektu;**
7. harmonogram realizacji **Projektu**;
8. analiza opłacalności **Projektu;**
9. koncepcja opisowa partnerstwa prawno-biznesowego ze **Spółką** i spółkami zależnymi **PKP S.A.** z uwzględnieniem istotnych warunków prawnych takiej współpracy oraz warunków i sposobu finansowania **Projektu***;*
10. główne założenia do **Porozumienia o Współpracy**;
11. główne założenia do **Planu Realizacji Infrastruktury Drogowej;**
12. propozycja kwoty **Opłaty Wejściowej**;
13. prezentacja korzyści **PKP S.A.** i **Spółki** z udziału w realizacji **Projektu**;
14. wskazanie adresów e-mail oraz e-Doręczeń, na które **Zapraszający** będzie przesyłał wszelką korespondencję kierowaną do **Potencjalnego Inwestora** w związku z niniejszym postępowaniem na wybór **Inwestora**;
15. poniżej wymienione oświadczenia, że:
    a) **Potencjalny Inwestor** nie znajduje się w likwidacji, nie zostało w stosunku do niego wszczęte postępowanie egzekucyjne, upadłościowe ani restrukturyzacyjne, jak również nie posiada informacji o okolicznościach, które mogą dawać podstawę do wszczęcia któregokolwiek z w/w postępowań;
    b) w przypadku podmiotów zbiorowych, w rozumieniu ustawy o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary:
       - nie toczy się przeciwko niemu postępowanie karne lub karnoskarbowe, ani nie orzeczono prawomocnie o jego odpowiedzialności na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary;
       - nie naruszył w poważnym stopniu zaciągniętych zobowiązań kontraktowych;
    c) nie zalega z uiszczaniem składek na ubezpieczenie społeczne i wywiązuje się z obowiązku płacenia podatków zgodnie z przepisami prawa;
    d) posiada doświadczenie, a także zaplecze techniczne i osobowe niezbędne do realizacji **Projektu**;
    e) w przypadku osób uprawnionych do reprezentacji podmiotów zbiorowych (w tym wszystkich członków zarządu, komplementariuszy, prokurentów, ewentualnych pełnomocników w niniejszym postępowaniu), a także wspólników spółek osobowych:
       - nie toczą się w stosunku do nich postępowania karne lub karnoskarbowe ani nie zostali oni skazani prawomocnym wyrokiem 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;
       - nie naruszyli w poważnym stopniu zaciągniętych zobowiązań kontraktowych;
    f) **Potencjalny Inwestor** znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację **Projektu**;

g) **Potencjalny Inwestor** przeprowadził należycie lub jest w toku, w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem ogłoszenia **Zaproszenia Do Rokowań** – a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie – co najmniej jedno przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym lub mieszkaniowo-usługowym, o powierzchni co najmniej 35 000 PUM;

h) w przypadku wyłonienia przez **Zapraszającego Inwestora**, zwróci on **Spółce Koszty Zewnętrzne Spółki** według przygotowanego przez **Zapraszającego** spisu kosztów;

i) **Potencjalny Inwestor** wyraża zgodę na prezentację **Koncepcji Potencjalnego Inwestora** dla **Projektu** osobom i instytucjom zaangażowanym w proces realizacji **Projektu**;

j) **Potencjalny Inwestor** nie jest objęty sankcjami wynikającymi z rozporządzeń Unii Europejskiej oraz z ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego oraz nie jest bezpośrednio ani pośrednio własnością ani pod kontrolą osoby lub podmiotu objętego sankcjami, o których mowa powyżej, a także beneficjent rzeczywisty **Potencjalnego Inwestora** nie jest objęty ww. sankcjami;

k) **Potencjalny Inwestor** akceptuje treść **Memorandum** bez zastrzeżeń i wyraża wolę uczestniczenia w rokowaniach dotyczących realizacji **Projektu** na zasadach wynikających z **Memorandum**.

16. W celu potwierdzenia oświadczeń, o których mowa w pkt. 15, **Potencjalny Inwestor** zobowiązany jest do przedłożenia następujących dokumentów:

    a) zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych 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 lub nie jest płatnikiem składek na ubezpieczenia społeczne;

    b) własne sprawozdania finansowe za dwa ostatnie lata obrotowe, wraz z opiniami biegłych rewidentów, jeśli zgodnie z przepisami prawa sprawozdania podlegały badaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie – oraz ostatnie sprawozdanie finansowe F-01, a w przypadku **Potencjalnego Inwestora** nieprowadzącego ksiąg rachunkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości – kopie zeznań podatkowych za ostatnie dwa lata obrotowe;

    c) wykaz przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym lub mieszkaniowo-usługowym, zrealizowanych lub będących w toku należytej realizacji w okresie ostatnich pięciu lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie, o powierzchni co najmniej 35 000 PUM; wraz ze stosownymi referencjami (wykaz może uwzględniać projekty zrealizowane przez **Potencjalnego Inwestora** w ramach konsorcjów i grup kapitałowych);

    d) 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 w organach **Potencjalnego Inwestora**;

    e) oświadczenie o sporach sądowych dotyczących lokali według wzoru stanowiącego Załącznik nr 10 do **Memorandum;**

    f) ewentualnie inne dokumenty, które w ocenie **Potencjalnego Inwestora** mogą być uznane za istotne.

17. W przypadku **Potencjalnego Inwestora** z siedzibą za granicą, zamiast odpowiednich polskich dokumentów wskazanych powyżej, przedstawia on:

    a) dokument potwierdzający, że **Potencjalny Inwestor** jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z prawem kraju, w którym ma siedzibę, który to dokument jednoznacznie określa sposób i osoby uprawnione do reprezentacji tego podmiotu (wyciąg z właściwego dla kraju rejestracji działalności **Potencjalnego Inwestora** rejestru handlowego);

    b) dokumenty wystawione przez właściwe urzędy, potwierdzające, że w kraju, w którym **Potencjalny Inwestor** 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) własne 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 bilans, rachunek zysków i strat i rachunek przepływów pieniężnych sporządzonych na koniec kwartału poprzedzającego termin złożenia **Odpowiedzi Na Zaproszenie**;
d) jeżeli w kraju, w którym **Potencjalny Inwestor** ma siedzibę, nie wydaje się lub nie sporządza się jednego, kilku lub wszystkich dokumentów, o których mowa w lit. a-c powyżej, **Potencjalny Inwestor** może je zastąpić jednym lub kilkoma dokumentami zawierającymi odpowiednie oświadczenia **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 dokumentów sporządzonych w języku obcym winny one zostać przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego na język polski, a tłumaczenia dostarczone łącznie z dokumentem pierwotnym. Wersja polskojęzyczna dokumentów będzie wiążąca.

Udział w postępowaniu kilku podmiotów wspólnie jest możliwy jedynie w formie konsorcjum. Powyższe dotyczy również spółek w ramach grup kapitałowych. W przypadku zawiązania konsorcjum jest ono zobowiązane przedłożyć **Zapraszającemu** umowę konsorcjum w formie **Dokumentu Elektronicznego**.

Udostępnienie **Memorandum** zawierającego szczegółowe informacje o **Projekcie**, trybie postępowania i o strukturze odpowiedzi na **Zaproszenie Do Rokowań** następuje po zapłacie **Opłaty cz. 1** w wysokości ***16 250*** zł netto plus VAT (tj. ***19 987,5*** zł brutto), płatnej przelewem na rachunek **Spółki** nr 51 1140 1010 0000 5523 3400 1001 tytułem „Opłata za przeprowadzenie postępowania na wybór Inwestora dla realizacji Projektu - zagospodarowanie Terenu Inwestycyjnego T2 przy ul. Ordona w Warszawie”.

Osobą odpowiedzialną za udzielanie wyjaśnień dot. zasad udostępniania **Memorandum**, przyjmowanie zgłoszeń i udostępnianie **Memorandum** jest Bartosz Fedorczuk, tel. +48 514 934 794, e-mail: T2.warszawa.odolany@xci.pl, z którym można się kontaktować w dniach roboczych: od dnia 1.10.2026 roku do dnia 25.11.2026 roku w godz. 8:00 – 16:00.

W celu otrzymania **Memorandum Potencjalny Inwestor** winien dostarczyć za pośrednictwem korespondencji elektronicznej (adres e-mail: T2.warszawa.odolany@xci.pl):

a) dowód uiszczenia **Opłaty cz. 1** za udostępnienie **Memorandum**,
b) aktualne dane umożliwiające identyfikację **Potencjalnego Inwestora** (numer KRS lub NIP) oraz
c) **Oświadczenie o Zachowaniu Poufności**.

Wysokość **Opłaty cz. 2** wynosi ***48 750*** zł netto plus VAT (tj. ***59 962,5*** zł brutto). Zasady uiszczenia **Opłaty cz. 2** przedstawione są w **Memorandum**.

Osobą odpowiedzialną za udzielanie wyjaśnień dot. **Projektu** jest Aleksandra Sikora, tel. +48 531 726 606, adres e-mail: T2.warszawa.odolany@xci.pl, z którą można się kontaktować w dniach roboczych: od dnia 12.10.2026 roku do dnia 25.11.2026 roku w godz. 8:00 – 16:00.

Odpowiedzi Na Zaproszenie składać należy zgodnie z informacjami zawartymi w **Memorandum**:

- w części formalnej do dnia 22.12.2026 roku, do godziny 16:00
- w części biznesowo-projektowej do dnia 19.01.2027 roku, do godziny 16:00

Potencjalni Inwestorzy zostaną powiadomieni o wynikach postępowania w terminie do dnia 2.03.2027 r.

Zapraszający zastrzega sobie prawo do:

- wyboru jednego lub kilku **Potencjalnych Inwestorów**, z którymi podejmie rokowania,
- odstąpienia od rokowań z jednym, kilkoma lub wszystkimi **Potencjalnymi Inwestorami** na każdym etapie postępowania bez podania przyczyny,
- przedłużenia terminu na składanie **Odpowiedzi Na Zaproszenie** lub **Ofert**,
- żądania dodatkowych informacji od **Potencjalnych Inwestorów**, którzy złożą **Odpowiedź Na Zaproszenie**,
- przedłużenia terminu poinformowania o rozpatrzeniu **Odpowiedzi Na Zaproszenie** lub **Ofert**,
- zmiany procedury i harmonogramu rokowań,
- unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyny,
- nieprzystąpienia do podpisania **Umowy Inwestycyjnej** w przypadku, gdy **PKP S.A.** lub **Spółka** nie uzyska zgody na zawarcie **Umowy Inwestycyjnej** od organów korporacyjnych, ministra właściwego do spraw transportu lub innego organu administracji publicznej, jeśli takie zgody na jej zawarcie będą wymagane przepisami prawa,
- żądania przedstawienia oryginałów dokumentów w formie papierowej w sytuacji, kiedy **Potencjalny Inwestor** udostępnił wcześniej skany tych dokumentów.

XCITY
INVESTMENT

Xcity Investment Sp. z o. o.
Ul. Szczęśliwicka 62
02-353 Warszawa