

Warszawa, dnia 21.12.2016

Zaproszenie do składania ofert na przeprowadzenie badania prawnego

Francusko - Polska Izba Gospodarcza z siedzibą w Warszawie przy, ul. Widok 8, 00-023 Warszawa zaprasza Państwa do złożenia oferty na sporządzenie raportu z due dilligence prawnego lokalu użytkowego, wykorzystywanego na cele biurowe, położonego w budynku przy ul. Żurawiej 6/12 w Warszawie, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00305365/9, zwanego dalej Lokalem, w którym Francusko - Polska Izba Gospodarcza, po dokonaniu przebudowy wymagającej uzyskania pozwolenia na budowę, zamierza prowadzić swoją działalność statutową.

Niniejsze postępowanie w sprawie wyboru kancelarii prawnej, która przygotuje raport z badania prawnego nieruchomości nie jest przetargiem w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

Francusko - Polska Izba Gospodarcza zastrzega sobie prawo rezygnacji z rozparzenia oferty lub zmiany warunków składania ofert a także prawo odrzucenia oferty, bez wskazania przyczyn.

Wyboru kancelarii dokona zarząd Francusko - Polskiej Izby Gospodarczej , a informacje o wynikach wyboru prześle podmiotom składającym ofertę dyrektor izby Monika Constant. Rozstrzygnięcie konkursu jest planowane najwcześniej na dzień 13 stycznia 2017r.

Wybór kancelarii nie będzie stanowić przyjęcia oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego

Negocjacje umowy o świadczenie usług z wybranym oferentem powinny się zakończyć podpisaniem umowy w ciągu 3 dni od poinformowania oferenta o jego wyborze. Po bezskutecznym upływie tego terminu Francusko-Polska Izba Przemysłowa będzie mogła dokonać wyboru innego podmiotu i zawrzeć z nim umowę.

Poniżej przedstawiamy informacje o terminie składania ofert, wymogi jakie powinny spełniać oferty oraz informacje o zakresie due dilligence, formie raportu oraz terminie wykonania i doręczenia raportu:

Termin złożenia oferty

Ofertę w języku polskim, podpisaną przez osobę upoważnioną do reprezentacji lub przez pełnomocnika oferenta wraz z dokumentami potwierdzającymi prawo reprezentacji lub umocowanie należy przestać mailem na adres monika.constant@ccifp.pl do godziny 12.00, 10 stycznia 2017r.

Forma raportu due dilligence i język raportu

Raport powinien być sporządzony w języku polskim, w formie key findings, bez szczegółowego opisywania badanych dokumentów, powinien zawierać podsumowanie ze wskazaniem wszelkich nieprawidłowości lub ryzyk, powinien zawierać ich ocenę i wskazywać znaczenie dla planowanej transakcji nabycia Lokalu oraz przedstawiać sposoby wykluczenia lub ograniczenia ryzyk, a także wskazówki do uwzględnienia w umowie przedwstępnej lub warunkowej sprzedaży lub umowie sprzedaży. Do raportu prosimy załączyć listę badanych dokumentów oraz skany badanych dokumentów, ułożone



w kolejności jak na liście dokumentów, zarejestrowane na odrębnym nośniku danych (płyta CD lub pendrive).

Zakres due dilligence prawnego

Raport z badania prawnego powinien obejmować i zawierać wszelkie informacje istotne dla nabycia Lokalu oraz możliwości przeprowadzenia prac budowlanych w Lokalu w szczególności informacje co najmniej w poniższych obszarach:

- Prawidłowość nabycia Lokalu przez Sprzedającego
- Obciążenia, prawa i roszczenia osób trzecich dotyczące nieruchomości i części wspólnych nieruchomości, ograniczenia w zbywaniu Lokalu, w tym roszczenia byłych właścicieli gruntów warszawskich
- Prawa właścicieli lokali w budynku do wyłącznego korzystania z części wspólnych w tym z fasady
- Umowa zarządu nieruchomością wspólną w tym wskazanie istotnych postanowień w zakresie podejmowania decyzji przez współwłaścicieli lokali, kosztów i podziału kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych, w tym kosztów zarządu wskazanie zmian koniecznych w przypadku nabycia przez izbę lokalu.
- Dostęp Budynku do drogi publicznej, pozwolenia lub inne akty dotyczące tytułu prawnego, lokalizacji zjazdów i budowy zjazdów z nieruchomości do drogi publicznej
- Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, ew. w studium, Czy istnieje ryzyko poniesienia opłaty planistycznej lub adiacenckiej w związku z planowanym zakupem Lokalu
- Ewentualnie decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę dla nieruchomości wspólnej i nieruchomości sąsiednich lub infrastruktury publicznej w pobliżu nieruchomości
- Czy budynek jest objęty ochroną konserwatora zabytków lub inną szczególną ochroną
- Czy budynek lub sieci doprowadzające media do budynku nie znajdują się na nieruchomościach sąsiednich, i czy w takim przypadku Sprzedający lub gestorzy mediów mają zagwarantowane prawa do tych nieruchomości
- Czy istnieją badania czystości gruntu i czy grunt nie jest skażony i jakie są ich wyniki
- Czy istnieje inwentaryzacja zieleni dla nieruchomości wspólnej i czy na nieruchomości znajdują się drzewa, których stan lub wartość przyrodnicza mogą wpłynąć na wartość nieruchomości.
- Aktualna wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste
- Aktualna wysokość podatku od nieruchomości
- Postępowania administracyjne egzekucyjne i sądowe toczące się w stosunku do Lokalu, budynku lub działki stanowiących część nieruchomości wspólnej
- Zgody korporacyjne Sprzedającego wymagane do zbycia Lokalu Francusko - Polskiej Izbie Gospodarczej.

Wraz z ofertą prosimy złożyć :

- oświadczenie o zgodzie na udostępnienie raportu due dilligence bankowi udzielającemu kredytu Francusko- Polskiej Izbie Gospodarczej na zakup nieruchomości, tj. bankom z grupy BNP, Credit Agricole lub innych oraz zgodę na cesję roszczeń z umowy o przygotowanie due dilligence na rzecz banku finansującego zakup Lokalu
- wzór umowy o świadczenie usług prawnych w zakresie due dilligece nieruchomości, przy czym umowa o świadczenie usług prawnych nie powinna zawierać ograniczenia odpowiedzialności oferenta z wyjątkiem ograniczenia odpowiedzialności majątkowej do kwoty 5 000 000, 00 złotych
- oświadczenie o braku konfliktu interesów w stosunku do izby i do ww. banków



- polisę ubezpieczeniową, dotyczącą odpowiedzialności z tytułu umów o świadczenie usług prawnych na kwotę przynajmniej 5 000 000,00 złotych
- CV prawników członków zespołu wykonującego due diligence wraz z opisem doświadczenia prawników w zakresie przeprowadzonych przez nich badań due diligence w ostatnich 3 latach. (Wszelkie zmiany członków zespołu wymagać będą zgody zamawiającego).

Termin wykonania raportu z due diligence prawnego

2 (dwa) tygodnie od wyboru; możliwość przedłużenia, za zgodą Izby, w przypadku niedostarczenia kompletu dokumentów do badania przez sprzedającego lub ich nieuzyskania przez oferenta z publicznie dostępnych rejestrów lub na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Sprzedającego; obowiązek uzupełnienia raportu w terminie 3 dni kalendarzowych od pozyskania brakujących dokumentów.

Wynagrodzenie za sporządzenie raportu z due diligence prawnego

Prosimy wskazać stawkę godzinową, przewidywaną ilość godzin oraz maksymalną kwotę wynagrodzenia bez względu na ilość przepracowanych godzin.

Termin płatności Wynagrodzenia

14 dni od wystawienia faktury, co może nastąpić po przyjęciu raportu z due diligence prawnego, potwierdzonym pisemnie przez Francusko-Polską Izbę Gospodarczą i bank finansujący zakup Lokalu, przy czym Francusko-Polska Izba Gospodarcza i bank finansujący zakup nieruchomości będą miały 14 dni na zapoznanie się z raportem i zgłoszenie wniosku o uzupełnienie raportu, uwag lub pytań. Brak pytań lub uwag w terminie 14 dni oznaczać będzie przyjęcie raportu.

Informacji na temat zaproszenia do składania ofert udziela dyrektor CCIFP, Monika Constant monika.constant@ccifp.pl, tel. +48 22 696 75 88, +48 507 121 271.

W imieniu Zarządu Francusko-Polskiej Izby Gospodarczej,



Monika Constant
Dyrektor generalna
Monika Constant
DYREKTOR

