

Warszawa, dnia 28 lutego 2013 r.

Teatr Współczesny w Warszawie  
Ul. Mokotowska 13  
00-640 Warszawa

**Dotyczy:** zaproszenia do dialogu technicznego dotyczącego sposobu realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-teatralnego.

Teatr Współczesny informuje, że zamierza przeprowadzić **dialog techniczny** poprzedzający udzielenie zamówienia na roboty budowlane, których przedmiotem jest realizacja inwestycji budowlanej na nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym Teatru, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 119, z obrębu 5-05-06, położonej w Warszawie, przy ul. Jaworzyńskiej 1, objętej księgą wieczystą nr WA4M/00204469/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych (dalej jako „**Nieruchomość**”), polegającej na wzniesieniu budynku, służącego działalności teatralnej (ok. 25% powierzchni użytkowej) oraz działalności biurowej (dalej jako „**Budynek**”). Teatr rozważa powierzenie wykonawcy rozbiórki istniejących zabudowań oraz zaprojektowania i wykonania Budynku zgodnie z opracowaną na zlecenie Teatru koncepcją inwestycji (umieszczoną na stronie: <http://www.wspolczesny.pl/teatr/rozbudowa-siedziby> oraz dostępną w siedzibie Teatru), przy następujących założeniach:

- a) realizacja ww. inwestycji będzie finansowana wyłącznie ze środków finansowych wykonawcy (bez zaangażowania środków Teatru bądź innych podmiotów publicznych),
- b) wykonawca będzie odpowiedzialny za przygotowanie i realizację inwestycji, w tym przygotowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych do prawidłowego wykonania i ukończenia procesu budowlanego,
- c) wykonawca będzie odpowiedzialny za wykonanie robót budowlanych w ramach budowy Budynku, które należy wykonać etapowo w następującej kolejności:
  - wykonanie zabudowy przestrzeni nad ulicą Jaworzyńską, połączenie jej z istniejącą siedzibą Teatru w budynku przy ul. Mokotowskiej 13. Przeniesienie istniejących funkcji Teatru z pomieszczeń usytuowanych przy ul. Jaworzyńskiej do nowopowstałej zabudowy.
  - wyburzenie obiektów znajdujących się na działce i budowa trzypoziomowego parkingu podziemnego,
  - wybudowanie pozostałych kondygnacji budynku,

- d) wynagrodzeniem wykonawcy będzie wyłączne prawo do eksploatacji części biurowej Budynku wraz z prawem pobierania pożytków przez określony czas (rozważaną formą wynagrodzenia jest też ewentualnie przeniesienie na wykonawcę prawa własności części biurowej Budynku po jego wybudowaniu).

Celem dialogu jest uzyskanie opinii lub informacji w zakresie formuły powierzenia wykonania ww. zadania inwestycyjnego, kryteriów oceny ofert, w tym w szczególności określenia warunków przyszłej umowy pomiędzy Teatrem a wykonawcą, w tym możliwych do przedstawienia rodzajów zabezpieczeń finansowania inwestycji. W toku dialogu Teatr będzie oczekiwał omówienia możliwych wariantów realizacji inwestycji przez wykonawcę. Możliwe jest przeprowadzenie wizji lokalnej Nieruchomości. Informacje uzyskane w czasie dialogu zostaną wykorzystane przez Teatr do prawidłowego przygotowania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w tym wzoru umowy lub innych dokumentów związanych z wyborem wykonawcy w zależności od przyjętej przez Teatr formuły prawnej realizacji inwestycji.

Preferowaną formułą jest realizacja Budynku w trybie DBFO (*Design-Build-Finance-Operate*, tj. „zaprojektuj, wybuduj, finansuj i eksploatuj”), a więc w systemie koncesji na roboty budowlane z wyłącznym prawem do korzystania z części biurowej Budynku wraz z prawem do pobierania pożytków przez określony czas. Realizacja inwestycji będzie następować na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Uczestnicy będą proszeni o zajęcie stanowiska w przedmiocie powyższego wariantu realizacji inwestycji, w tym w szczególności ewentualnego okresu trwania koncesji, warunków pobierania pożytków, możliwego podziału zadań i ryzyk oraz zasad zarządzania Budynkiem w przeszłości.

Dialog będzie prowadzony z zachowaniem zasady uczciwej konkurencji oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców i oferowanych przez nich rozwiązań. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem dialogu technicznego wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.

Wszystkie podmioty, posiadające odpowiednie doświadczenie i zainteresowane udziałem w dialogu technicznym są proszone o zgłoszenie tego zamiaru w terminie 20 dni od dnia ukazania się niniejszego ogłoszenia.

W zgłoszeniu proszę podać nazwę i adres podmiotu oraz dołączyć aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego. Prosimy także o wskazanie imienia i nazwiska osoby (osób) uczestniczących w dialogu oraz podanie danych kontaktowych, w tym w szczególności numeru telefonu i adresu elektronicznego danej osoby. Jeśli umocowanie do działania dla wskazanych osób nie wynika z rejestru przedsiębiorców, prosimy o dołączenie do zgłoszenia stosownego pełnomocnictwa.

Teatr będzie przyjmował zgłoszenia dokonane w następujących formach:

- elektronicznej na adres: [admis@wspolczesny.pl](mailto:admis@wspolczesny.pl)
- faksem na nr 22 825 74 57

Dialog techniczny prowadzony będzie w języku polskim w formie ustnej podczas spotkań w siedzibie Teatru, odrębnie z każdym zainteresowanym podmiotem. Nie jest jednak wykluczone przekazywanie

przez podmioty uczestniczące w dialogu ich stanowisk w formie pisemnej, jak również przekazywanie Teatrowi broszur, prezentacji i innych dokumentów dotyczących przedmiotu dialogu. Z przebiegu spotkań przedstawiciel Teatru obecny na spotkaniach sporządzać będzie protokół. O proponowanym miejscu i terminie spotkania (lub spotkań) każdy zainteresowany podmiot zostanie odrębnie poinformowany przez Teatr w formie pisemnej, lub elektronicznie – na adres wskazany w zgłoszeniu, z wyprzedzeniem minimum 3 dni roboczych. Dialog będzie prowadzony do dnia, w którym Teatr będzie w stanie określić rozwiązanie lub rozwiązania najbardziej spełniające jego potrzeby. O zakończeniu dialogu technicznego Teatr poinformuje wszystkie podmioty uczestniczące w dialogu w drodze ogłoszenia na stronie internetowej Teatru.

**Za udział w dialogu technicznym podmioty w nim uczestniczące nie otrzymują wynagrodzenia.**

Podmioty przystępujące do dialogu technicznego udzielają bezwarunkowej zgody na wykorzystanie, przez zapraszającego, udzielanych informacji w treści przyszłych specyfikacji istotnych warunków zamówienia albo innych dokumentów wynikających z procedur udzielania zamówień publicznych albo koncesji.

Niniejsze ogłoszenie nie stanowi zaproszenia do złożenia oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego, ani nie jest ogłoszeniem o zamówieniu w rozumieniu przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, w szczególności w trybie dialogu konkurencyjnego. Niniejsze ogłoszenie nie jest również ogłoszeniem postępowania na wybór partnera prywatnego w rozumieniu ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, ani na wybór koncesjonariusza w rozumieniu ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi.

Udział w dialogu technicznym nie jest warunkiem ubiegania się, w przyszłości, o jakiegokolwiek zamówienie publiczne, partnerstwo publiczno-prywatne lub koncesję na roboty budowlane lub usługi. Przeprowadzenie niniejszego dialogu nie zobowiązuje Teatru do przeprowadzenia, po zakończeniu dialogu, postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego, postępowania o zawarcie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, czy też umowy koncesji.

Osoba do kontaktu: Sławomir Szylski  
adres mailowy: [szylski@wspolczesny.pl](mailto:szylski@wspolczesny.pl)  
tel. 22 825 74 57

Z poważaniem  
Maciej Englert  
Dyrektor Teatru