

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

OGŁOSZENIE

O POSZUKIWANIU INWESTORA

W CELU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. PŁOŃSKIEJ 24 W NASIELSKU

1. DANE ADRESOWE OGŁOSZENIODAWCY

Nasielskie Budownictwo

Mieszkaniowe Sp. z o.o.

Ul. Kilińskiego 1/3/lok.16,

05-190 Nasielsk

KRS: 0000257722,

NIP: 5311605038,

REGON: 14056778700000

Osoba wyznaczona do kontaktu: Arkadiusz Machnacki – Prezes Zarządu

email: arkadiusz.machnacki@nasielskiebudownictwo.pl

2. PRZEDMIOT PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. („**Spółka NBM**”) poszukuje branżowego inwestora („**Inwestor**”) do współpracy przy realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na zaprojektowaniu oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanego przy ul. Płońskiej 24 w Nasielsku na dz. nr ew. 405/1 oraz części dz. nr ew. 2655/2 („**Nieruchomość**”), będącej własnością Spółki NBM (łącznie jako: „**Inwestycja**”). Zadanie to ma mieć charakter wyłącznie komercyjny – po wybudowaniu i oddaniu budynku do użytkowania, powstałe lokale mieszkalne mają zostać zbyte na rzecz chętnych mieszkańców, za cenę rynkową. Spółka NBM poczyniła starania na rzecz przygotowania Inwestycji, w tym dysponuje Programem Funkcjonalno-Użytkowym oraz Projektem koncepcyjnym.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

3. MODEL PRAWNY REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO

Spółka NBM przewiduje utworzenie wraz z Inwestorem odrębnej spółki („**Spółka Celowa**”), której głównym zadaniem będzie realizacja projektu. Zadaniem Spółki Celowej będzie przygotowanie i przeprowadzenie Inwestycji (w tym pozyskanie finansowania). Spółka Celowa stanowić będzie odrębny od wspólników byt prawny, odpowiedzialny za przygotowanie i wdrożenie Inwestycji na etapie projektowania, finansowania, budowy i komercjalizacji oraz (częściowo) fazy eksploatacji Inwestycji. Zawiązana Spółka Celowa będzie także stroną postępowań administracyjnych na każdym etapie procesu inwestycyjnego związanego z budową obiektu.

Zawiązanie i dalsze funkcjonowanie Spółki Celowej wymaga od wspólników wniesienia wkładów. Biorąc pod uwagę założenia planowanej Inwestycji, jedynym wkładem Spółki NBM będzie Nieruchomość przeznaczona pod budowę obiektu mieszkaniowego. Nieruchomość ta zostanie wniesiona aportem do Spółki Celowej, przez co prawo własności przejdzie na nowoutworzony podmiot.

Wkład Inwestora stanowić będą natomiast środki finansowe, jak również know-how i inne zasoby konieczne do zrealizowania i eksploatacji Inwestycji.

Po wybudowaniu obiektu mieszkaniowego rola Spółki NBM ograniczona zostanie do czasowej kontroli sprawowanej przez Spółkę NBM jako wspólnika Spółki Celowej, docelowo zaś Spółka NBM planuje zbyć udziały w Spółce Celowej na rzecz Inwestora. Szczegóły w tym zakresie ustalone zostaną w umowie inwestycyjnej oraz w umowie Spółki Celowej.

Planowana inwestycja może zostać zrealizowana na Nieruchomości Spółki NBM, położonej we wskazanej poniżej lokalizacji:

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55



Źródło: geoportal.gov.pl

4. TRYB POSTĘPOWANIA

Postępowanie mające na celu wyłonienie Inwestora prowadzone jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 1071.) oraz Regulamin Postępowania, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia. Postępowanie prowadzone jest z zachowaniem zasad uczciwej i wolnej konkurencji oraz równego traktowania Inwestorów, a także przejrzystości i proporcjonalności.

Postępowanie będzie prowadzone w dwóch etapach. W pierwszej części Inwestorzy składać będą wnioski o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach wraz z oświadczeniami o spełnianiu warunków udziału w Postępowaniu oraz wykazem doświadczenia, w celu wyboru dwóch uczestników Negocjacji. Następnie Spółka NBM będzie prowadziła Negocjacje z Inwestorami dopuszczonymi do udziału w Negocjacjach. Po zakończeniu Negocjacji Spółka NBM zaprosi Inwestorów do złożenia ofert, przekazując jednocześnie Opis Warunków Umowy.

W celu potwierdzenia warunków udziału w Postępowaniu, Inwestorzy wraz wnioskiem do dopuszczenia do Negocjacji zobligowani będą do złożenia dokumentów, o których mowa w Punkcie 9.1.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

Inwestor wypełniając obowiązki informacyjne wynikające z art. 13 lub art. 14 RODO względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w związku z ubieganiem się o uczestnictwo w niniejszym postępowaniu, składa stosowne oświadczenie zawarte we wniosku o dopuszczenie do Negocjacji.

5. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ PODSTAWY WYKLUCZENIA Z POSTĘPOWANIA

5.1. O zawarciu Umowy mogą ubiegać się Inwestorzy, którzy spełniają warunki dotyczące:

- 1) Posiadania uprawnień do wykonywania działalności lub czynności w zakresie odpowiadającym przedmiotowi Umowy, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
 - 2) Sytuacji ekonomicznej i finansowej;
 - 3) Posiadania odpowiednich kwalifikacji technicznych lub zawodowych, w tym posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia;
- oraz niepodlegający wykluczeniu z Postępowania z uwagi na okoliczności wskazane w Ogłoszeniu o poszukiwaniu Inwestora.

5.2. Inwestorzy mogą wspólnie ubiegać się o zawarcie Umowy tworząc konsorcjum lub spółkę cywilną.

5.3. W przypadkach, o których mowa w pkt 5.2 powyżej, każdy z podmiotów wchodzących w skład konsorcjum, spółki cywilnej, musi wykazać brak zaistnienia w stosunku do niego przesłanek wykluczenia z Postępowania, o których mowa w pkt 8 Ogłoszenia, natomiast warunki udziału w postępowaniu, o których mowa w pkt 5.1 musi spełniać co najmniej jeden z podmiotów wchodzących w skład konsorcjum lub spółki cywilnej.

5.4. Inwestor może w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej i finansowej opierać się na zasobach podmiotów udostępniających zasoby/podwykonawców. W tym celu wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu Inwestor przedstawi pisemne zobowiązanie tych podmiotów, zgodnie z wzorem, stanowiącym Załącznik nr 5 do Ogłoszenia.

6. OPIS SPOSOBU DOKONANIA OCENY SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

6.1. Warunek zdolności ekonomicznej i finansowej zostanie uznany za spełniony, jeśli Inwestor wykaże posiadanie zdolności finansowej j w wysokości co najmniej 20.000 000,00 PLN.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

W przypadku, gdy wartości będą wyrażone w innych walutach muszą zostać przeliczone wg odpowiednio Tabeli A lub Tabeli B kursów średnich walut obcych Narodowego Banku Polskiego aktualnej na dzień wystawienia dokumentu potwierdzającego spełnianie warunku.

- 6.2. Warunek kwalifikacji technicznych lub zawodowych zostanie uznany za spełniony, jeśli Inwestor wykaże, w okresie nie wcześniej niż ostatnich 5 lat, licząc wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wykonał (zaprojektował i wybudował) obiekt mieszkalny wielorodzinny o powierzchni minimum 3000 m².
- 6.3. Spółka NBM dokona oceny spełniania przez Inwestora warunków metodą spełnia / nie spełnia, na podstawie oświadczeń i dokumentów przedstawionych przez Inwestorów.
- 6.4. Złożenie wniosku po terminie skutkuje nieprzyjęciem wniosku.
- 6.5. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczonym przez Inwestora.
- 6.6. Dokumenty należy składać w formie oryginału lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Inwestora lub osobę upoważnioną.

7. OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA WYBORU INWESTORÓW, GDY LICZBA INWESTORÓW SPEŁNIAJĄCYCH WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU BĘDZIE WIĘKSZA NIŻ OKREŚLONA W OGŁOSZENIU

- 7.1. Do Negocjacji Spółka NBM planuje zaprosić maksymalnie 2 Inwestorów.
- 7.2. W przypadku, gdy liczba Inwestorów spełniających warunki udziału w Postępowaniu przekroczy 2, wybór Inwestorów zaproszonych do Negocjacji odbędzie się w oparciu o następujące kryteria selekcji: Spółka NBM przyzna 1 punkt za każdą dodatkową wykazaną realizację obiektu mieszkalnego wielorodzinnego w systemie „zaprojektuj i wybuduj”, tj. polegającą na wykonaniu dokumentacji projektowej dotyczącej wybudowania obiektu mieszkalnego wielorodzinnego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m² a następnie wykonaniu robót budowlanych obiektu mieszkalnego wielorodzinnego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m².

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

8. PRZESŁANKI WYKLUCZENIA INWESTORA Z POSTĘPOWANIA

8.1. Spółka NBM wyklucza z Postępowania Inwestora:

- 1) którego Wniosek o dopuszczenie do Negocjacji jest niezgodny z Ogłoszeniem;
- 2) będącego osobową spółką handlową, w przypadku prawomocnego skazania urzędującego członka organu zarządzającego lub nadzorczego, współnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta lub osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, za przestępstwo, przestępstwo skarbowe, wykroczenie lub wykroczenie skarbowe, o których mowa w przepisach art. 115 §20, 165a, 189a, 228-230a, 258, 286, 270-277d, 296-307 Kodeksu karnego;
- 3) będącego osobą prawną, którego urzędujących członków organów zarządzających prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
- 4) który zalega z należnościami wobec Skarbu Państwa (Urząd Skarbowy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych);
- 5) który podlega wykluczeniu z Postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspierania agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego;
- 6) w przypadku otwarcia likwidacji, ogłoszenia upadłości, zawarcia układu z wierzycielami, zawieszenie działalności gospodarczej lub podobna sytuacja, która nie gwarantuje rzetelnej i niezakłóconej wykonalności Inwestycji;
- 7) należy do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2024 r., poz. 594), z Inwestorami, którzy złożyli odrębne oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach, chyba że wykażą, że istniejące między nimi powiązania nie prowadzą do zachwiania uczciwej konkurencji w Negocjacjach.
- 8) w przypadku zaistnienia konfliktu interesów, z uwagi na powiązania osobiste lub ekonomiczne ze Spółką, jej przedstawicielami lub osobami wykonującymi czynności w Negocjacjach.

9. SKŁADANIE WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W NEGOCJACJACH

9.1. Inwestor składając wniosek o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach obowiązany jest dołączyć:

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 1) Dokument/dokumenty potwierdzające uprawnienie osoby podpisującej wniosek do reprezentowania Inwestora (np. odpis z rejestru przedsiębiorców lub/i pełnomocnictwo);
 - 2) Aktualny odpis z właściwego rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany, wystawiony nie wcześniej niż w terminie 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków;
 - 3) Wykaz Robót, o których mowa w pkt. 6.2 oraz 7.2., potwierdzający odpowiedni spełnianie warunku udziału w postępowaniu i kryterium selekcji, w sposób określony w niniejszym Ogłoszeniu zgodnie z wzorem, stanowiącym Załącznik nr 3 do Ogłoszenia.
- 9.2. Jeżeli Inwestor ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, składa dokumenty wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające spełnianie warunków udziału w Postępowaniu, a w szczególności, że Inwestor, jego wspólnicy, partnerzy, komplementariusze, członkowie zarządu, nie są karani za przestępstwo popełnione w związku z Postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, 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 mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego - wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania wniosków. Jeżeli w kraju siedziby lub miejsca zamieszkania Inwestora nie wydaje się dokumentów urzędowych, o których mowa wyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem, właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio kraju pochodzenia osoby lub kraju, w którym Inwestor ma siedzibę lub miejsce zamieszkania (daty wystawienia odpowiednio jak wyżej).
- 9.3. Wniosek o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach, oświadczenia oraz dokumenty wystawione przez Inwestora muszą być podpisane przez Inwestora albo osoby uprawnione do jego reprezentowania (przy czym oryginał pełnomocnictwa lub jego uwierzytelniona kopia muszą być dołączone do wniosku). Kopia pełnomocnictwa nie może być uwierzytelniona przez upełnomocnionego.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

9.4. Wniosek może zostać złożony w formie:

- 1) Elektronicznej – na adres email Spółki podany w Ogłoszeniu – wówczas Wniosek oraz wszelkie oświadczenia i dokumenty składane przez Inwestora muszą zostać opatrzone stosownymi podpisami elektronicznymi; lub
- 2) Tradycyjnej – wówczas Wniosek należy złożyć w zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą i adresem Inwestora, oznaczonej: „Wniosek o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach”, „Nie otwierać przed: godziną 12:00 w dniu 23.06.2026 r.” (data i godzina zgodna z terminem otwarcia wniosków o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach)”.

9.5. We wniosku o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach, Inwestor powinien podać nazwiska osób upoważnionych do kontaktów ze Spółką w czasie trwania Postępowania.

9.6. We wniosku o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach Inwestor powinien wskazać nr: NIP, Regon, telefonu i poczty elektronicznej.

9.7. Inwestor ma prawo złożyć tylko jeden wniosek o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach.

9.8. W przypadku braków, wad lub innych nieprawidłowości wniosku, Spółka może wezwać Inwestora do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści wniosku w określonym terminie.

9.9. Wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu, Inwestor złoży następujące dokumenty potwierdzające spełnienie warunków udziału w postępowaniu i kryteria selekcji oraz niepodleganie wykluczeniu z postępowania:

- 1) Dokument/y z banku lub innej instytucji finansowej potwierdzający/e w szczególności posiadane środki finansowe lub zdolność kredytową Inwestora pozwalającą na ubieganie się o uzyskanie środków w kwocie co najmniej 20.000.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków lub wydruk z rachunku bankowego potwierdzający stan środków finansowych na tym rachunku (nie starszy, niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania wniosków) lub sprawozdanie finansowe za ostatni zamknięty rok obrotowy;
- 2) Wykaz Robót, o których mowa w pkt. 6.2., oraz w pkt 7.2, potwierdzający odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz kryteriów selekcji wskazanych, w sposób określony w niniejszym Ogłoszeniu zgodnie z wzorem, stanowiącym Załącznik nr 3 do Ogłoszenia;

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 3) Aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w pkt 8.1 ppkt 1) – 2), wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków;
- 4) Aktualne zaświadczenie z urzędu skarbowego o niezaleganiu w podatkach, w zakresie określonym w pkt 8.1 ppkt 4), wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków;
- 5) Aktualne zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu z opłacaniem składek, w zakresie określonym w pkt 8.1 ppkt 4), wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków.

10. NEGOCJACJE

- 10.1. Negocjacje prowadzone będą na podstawie Regulaminu Postępowania, który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia.
- 10.2. W Negocjacjach uczestniczyć będzie maksymalnie dwóch Inwestorów, wyłonionych przez Spółkę w oparciu o kryteria selekcji, o których mowa w Regulaminie Postępowania.

11. SKŁADANIE OFERT

- 11.1. Po zakończeniu Negocjacji Spółka NBM przesyła Inwestorom uczestniczącym w Negocjacjach zaproszenie do składania ofert wraz z Opiszem Warunków Umowy.
- 11.2. Spółka wyznacza termin składania ofert, z uwzględnieniem czasu niezbędnego do przygotowania i złożenia oferty, z tym że termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia przekazania zaproszenia do składania ofert. W przypadku, gdy w Negocjacjach uczestniczy tylko jeden Inwestor, powyższy termin może zostać skrócony do 7dni.
- 11.3. Zaproszenie do składania ofert zawierać powinno co najmniej informacje o:
 - 1) miejscu i terminie składania oraz otwarcia ofert;
 - 2) obowiązku wniesienia wadium;
 - 3) terminie związania ofertą.
- 11.4. Inwestor może złożyć jedną ofertę w formie elektronicznej lub tradycyjnej, na zasadach określonych w Ogłoszeniu dla składania wniosku o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach.
- 11.5. Treść oferty musi odpowiadać treści Opisu Warunków Umowy.
- 11.6. Inwestor może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 11.7. Ofertę złożoną po terminie Spółkę niezwłocznie zwraca Inwestorowi.
- 11.8. W przypadku braków, wad lub innych nieprawidłowości oferty, Spółka może wezwać Inwestora do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści oferty.
- 11.9. Inwestor jest związany ofertą do upływu terminu określonego w Opisie Warunków Umowy jednak nie dłużej niż 60 dni. Termin związania ofertą Inwestor może wydłużyć o kolejne 60 dni samodzielnie lub na wniosek Spółki.
- 11.10. Otwarcie ofert jest jawne i następuje bezpośrednio po upływie terminu do ich składania, z tym że dzień, w którym upływa termin składania ofert, jest dniem ich otwarcia.
- 11.11. Podczas otwarcia ofert podaje się nazwy oraz adresy Inwestorów, a także informacje dotyczące warunków proponowanych przez Inwestorów, według których Spółka ocenia oferty.
- 11.12. Informacje, o których mowa w pkt 11.12. przekazuje się niezwłocznie Inwestorom, którzy nie byli obecni przy otwarciu ofert, na ich wniosek.
- 11.13. Spółka poprawia w ofercie:
 - 1) oczywiste omyłki pisarskie,
 - 2) oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
 - 3) inne omyłki polegające na niezgodności oferty z Opiszem Warunków Umowy, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty,- niezwłocznie zawiadamiając o tym Inwestora, którego oferta została poprawiona.
- 11.14. Spółka wymaga przedłożenia wraz z ofertą wstępnego kosztorysu, wstępnej wizualizacji obiektu, wstępnego modelu finansowego oraz wstępnego planu działań marketingowych. Spółka nie formułuje na tym etapie szczegółowych wymogów co do formy ani treści tych wstępnych dokumentów.
- 11.15. Spółka wymaga, aby przed złożeniem oferty Inwestor przeprowadził wizję lokalną, w trakcie której udostępniony zostanie program funkcjonalno-użytkowy. Wzór protokołu potwierdzającego dokonanie wizji lokalnej stanowi Załącznik nr 6.

12. OPIS WARUNKÓW UMOWY

- 12.1. Opis Warunków Umowy zawiera, w szczególności:
 - 1) nazwę oraz adres Spółki NBM;
 - 2) opis przedmiotu Inwestycji;

Nasielskie Budownictwo Mieszaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 3) termin realizacji Umowy;
 - 4) informacje o sposobie porozumiewania się Spółki z Inwestorami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z Inwestorami;
 - 5) wymagania dotyczące wadium;
 - 6) termin związania ofertą;
 - 7) opis sposobu przygotowywania ofert;
 - 8) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert;
 - 9) opis kryteriów, którymi Spółka NBM będzie się kierować przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert;
 - 10) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania Umowy;
 - 11) projekt Umowy, jaka zostanie zawarta między Spółką NBM a Inwestorem wybranym w Postępowaniu.
- 12.2. Przedmiotu i warunków realizacji Umowy nie wolno określić w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję.

13. WADIUM

- 13.1. Każdy Inwestor zaproszony przez Spółkę NBM do złożenia oferty jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości 100 000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
- 13.2. Wadium może być wniesione w formie:
- 1) pieniężnej na rachunek bankowy Spółki nr 98 8226 0008 2001 0000 0358 0008 (za datę wniesienia wadium w tej formie uważa się datę wpływu środków pieniężnych na ww. rachunek),
 - 2) poręczenia bankowego lub poręczenia spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
 - 3) gwarancji bankowej,
 - 4) gwarancji ubezpieczeniowej.
- 13.3. Wadium musi zostać wniesione przed upływem terminu składania ofert. Dokument potwierdzający wniesienie wadium przez Inwestora, tj. oryginał lub potwierdzoną za zgodność

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

kopię polecenia przelewu na konto Spółki NBM bądź oryginał dokumentu stanowiącego każdą inną formę wadium, należy dostarczyć przed upływem terminu składania ofert.

13.4. W przypadku składania wadium w formie gwarancji, musi ona być co najmniej gwarancją bezwarunkową, nieodwołalną niepodlegającą przeniesieniu na rzecz osób trzecich i płatną na pierwsze żądanie Spółki NBM. Gwarancje i poręczenia winny zawierać (oprócz elementów właściwych dla każdej formy określonych przepisami prawa): nazwę i adres Inwestora, oznaczenie (numer referencyjny i nazwę Postępowania), termin ważności wadium-odpowiadający ważności oferty oraz przesłanki utraty wadium przez Inwestora tj.: odmowy zawarcia umowy lub gdy zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Inwestora, w szczególności, gdy przedstawione dokumenty lub ich brak nie pozwalają na potwierdzenie oświadczeń Inwestora, które zawiera złożony przez niego wniosek o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach.

13.5. Spółka NBM zwraca niezwłocznie wadium:

- 1) jeżeli upłynął termin związania ofertą;
- 2) jeżeli Spółka unieważni Postępowanie;
- 3) jeżeli zawarto umowę z Inwestorem.

13.6. Spółka NBM zwróci niezwłocznie wadium na wniosek Inwestora:

- 1) który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert;
- 2) który został wykluczony z Postępowania.

13.7. Spółka NBM zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Inwestor w odpowiedzi na wezwanie do złożenia dokumentów, o których mowa w Opisie Warunków Umowy nie złożył dokumentów lub (w tym oświadczeń i pełnomocnictw), chyba że udowodni, że wynika to z przyczyn nieleżących po jego stronie.

13.8. Spółka zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Inwestor, którego oferta została wybrana:

- 1) odmówił podpisania Umowy na warunkach określonych w ofercie;
- 2) zawarcie Umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Inwestora.

14. KRYTERIA OCENY OFERT

14.1. Zakłada się, że kryteriami oceny ofert w Postępowaniu będą:

- 1) Termin wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 2) Cena nabycia udziałów w Spółce Celowej;
 - 3) Koncepcja architektoniczna, w tym sposób zagospodarowania Nieruchomości.
- 14.2. Kryteria oceny ofert zostaną doprecyzowane po przeprowadzonych Negocjacjach, przed zaproszeniem do składania ofert. Spółka zastrzega sobie prawo do zmiany kryteriów oceny ofert, jeśli na etapie Negocjacji okaże się, że zaproponowane wyżej kryteria powinny ulec modyfikacji z uwagi na interes Spółki lub wykonalność Inwestycji zgodnie z założeniami Spółki.

15. WYBÓR OFERTY

- 15.1. Spółka NBM wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w Opisie Warunków Umowy.
- 15.2. Kryteria oceny ofert mogą dotyczyć właściwości Inwestora, a w szczególności jego zdolności technicznej lub finansowej.
- 15.3. Jeżeli nie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans kryteriów oceny ofert, Spółka NBM spośród tych ofert wybiera ofertę, która uzyskała najwyższą ocenę w kryterium, któremu Spółka przypisała największą wagę.
- 15.4. Jeżeli, na podstawie pkt 15.3. powyżej, oferty uzyskały taką samą ocenę w kryterium, któremu Spółka NBM przypisała najwyższą wagę, a co za tym idzie nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej, Spółka wzywa Inwestorów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Spółkę ofert dodatkowych.
- 15.5. Oferty dodatkowe dotyczą jedynie warunków w kryterium, któremu Spółka NBM przypisała najwyższą wagę. Inwestorzy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować warunków mniej korzystnych dla Spółki NBM, niż zaoferowane w złożonych uprzednio ofertach.
- 15.6. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Spółka NBM jednocześnie zawiadamia Inwestorów, którzy złożyli oferty, o:
 - 1) wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę (firmę) albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania i adres Inwestora, którego ofertę wybrano, uzasadnienie jego wyboru oraz nazwy (firmy) albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy Inwestorów, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację;

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 2) Inwestorach, którzy zostali wykluczeni z Postępowania, podając uzasadnienie faktyczne i prawne;
 - 3) terminie, po którego upływie Umowa może być zawarta.
- 15.7. Niezwłocznie po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty, Spółka zamieszcza informacje, o wyborze oferty najkorzystniejszej w Biuletynie Informacji Publicznej Spółki oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.

16. ODRZUCENIE OFERTY

Spółka NBM odrzuca ofertę, która:

- 1) jest niezgodna z Opisem Warunków Umowy;
- 2) została złożona przez osoby nienależycie umocowane;
- 3) została złożona przez podmioty niezaproszone do udziału w Negocjacjach, niezaproszone do składania ofert lub wykluczone z Postępowania;
- 4) została złożona po upływie terminu składania ofert;
- 5) zawiera błędy niepozwalające na jej porównanie;
- 6) nie zawiera dowodu wniesienia wadium zgodnie z warunkami zawartymi w Ogłoszeniu;
- 7) której złożenie przez Inwestora stanowiłoby czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
- 8) Inwestor nie wyraził zgody na przedłużenie terminu ważności oferty;
- 9) Inwestor w terminie 5 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki, o której mowa w pkt 11.13.

17. ZAWARCIE UMOWY

- 17.1. Spółka NBM zawiera Umowę w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia przestania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty. W przypadku, gdy ofertę złożył tylko jeden Inwestor, Umowa może zostać zawarta w terminie krótszym niż 7 dni.
- 17.2. Jeżeli Inwestor, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia Umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Spółka NBM może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia Postępowania w punkcie 18.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

- 17.3. Spółka NBM niezwłocznie po zawarciu Umowy zamieszcza informację o zawarciu Umowy w Biuletynie Informacji Publicznej Spółki NBM oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.
- 17.4. Umowa wymaga formy pisemnej.
- 17.5. Umowę sporządza się w języku polskim.
- 17.6. Jeżeli Spółka dokona wyboru oferty, strony zobowiązane są do zawarcia Umowy w terminie nie późniejszym niż przed upływem terminu związania ofertą.

18. OKOLICZNOŚCI UZASADNIAJĄCE UNIEWAŻNIENIE POSTĘPOWANIA

18.1. Postępowanie może zostać unieważnione w przypadku:

- 1) niezłożenia w terminie na składanie wniosków żadnego prawidłowego wniosku o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach;
 - 2) gdy żaden ze złożonych wniosków o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach nie został przyjęty z uwagi na niespełnienie warunków formalnych;
 - 3) gdy wszyscy Inwestorzy, których wnioski o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach zostały przyjęte, zrezygnują z udziału w Postępowaniu;
 - 4) niezłożenia żadnej oferty albo żadna ze złożonych ofert nie została dopuszczona do oceny i porównania;
 - 5) gdy w trakcie Negocjacji między Inwestorami a Spółką NBM ujawniły się tak daleko idące rozbieżności w zakresie sposobu realizacji lub finansowania Inwestycji, że nie jest zasadne dalsze prowadzenie Postępowania;
 - 6) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że prowadzenie Postępowania lub wykonanie Umowy nie leży w interesie Spółki;
 - 7) gdy Postępowanie obarczone jest rażącą wadą, która miała lub mogła mieć wpływ na wynik Postępowania lub wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej Umowy;
- podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

18.2. W przypadku unieważnienia Postępowania Inwestorom nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów uczestnictwa w Postępowaniu.

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

19. PROTOKÓŁ Z POSTĘPOWANIA

19.1. Po rozstrzygnięciu lub unieważnieniu Postępowania Spółka NBM sporządza protokół z Postępowania, zawierający w szczególności:

- 1) nazwę i adres Spółki NBM;
- 2) datę wszczęcia Postępowania oraz miejsca, w których opublikowano Ogłoszenie;
- 3) określenie przedmiotu Inwestycji;
- 4) wskazanie Inwestorów dopuszczonych do udziału w Negocjacjach;
- 5) wyniki oceny ofert;
- 6) informację wyborze oferty najkorzystniejszej oraz informację dotyczącą oceny kolejnych złożonych ofert, poczynając od oferty ocenionej najwyżej;
- 7) okoliczności uzasadniające niedopuszczenie do oceny i porównania oferty;
- 8) okoliczności uzasadniające unieważnienie Postępowania.

19.2. W razie unieważnienia Postępowania, protokół z Postępowania nie zawiera elementów określonych w punktach 5) i 6).

19.3. Protokół jest jawny dla Inwestorów.

20. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W NEGOCJACJACH

Dla formy elektronicznej:

Data i godzina:

23.06.2026 r., godz. 12:00

email: nbm@nasielskiebudownictwo.pl

Dla formy tradycyjnej:

Data i godzina: 23.06.2026 r. godz. 12:00.

Nasielskie Budownictwo

Mieszkaniowe Sp. z o.o.

Ul. Kilińskiego 1/3/lok.16,

05-190 Nasielsk

Nasielskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.

05-190 Nasielsk, ul. Kilińskiego 1/3 lok. 16

NIP: 531-16-05-038 REGON: 140567787

tel.: (23) 693 01 43, (23) 693 01 55

Załączniki:

1. Regulamin Negocjacji.
2. Wniosek o dopuszczenie do udziału w Negocjacjach.
3. Wykaz Robót.
4. Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych.
5. Zobowiązanie do udostępnienia zasobów podmiotów trzecich w celu potwierdzenia spełniania warunków w zakresie zdolności technicznej i finansowej
6. Wzór protokołu przeprowadzenia wizji lokalnej