

Warszawa, 23 września 2025

Zaproszenie do złożenia oferty

**Rada Nadzorcza Spółki Operator ARP Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie przy ul. Świętojskiej 5/7**

zaprasza uprawnione podmioty do przedstawienia oferty na **przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych za lata 2025 – 2026 Spółki Operator ARP Sp. z o.o., spółki zależnej ARP Budownictwo Sp. z o.o. oraz 5 spółek zależnych realizujących Program Fabryka**, z uwzględnieniem poniższych wymagań.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych, sporządzonych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości (Dz. U. z 2023r., poz. 120 z późn.zm.), za lata 2025-2026 Spółki Operator ARP Sp. z o.o., spółki zależnej ARP Budownictwo Sp. z o.o. oraz 5 spółek zależnych realizujących Program Fabryka, zgodnie z Krajowymi Standardami Badania oraz stosownie do Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa”). Badanie sprawozdań finansowych obejmuje 7 podmiotów wymienionych w **Załączniku nr 1** do niniejszego zaproszenia do złożenia oferty. Opcjonalnie (tj. po potwierdzeniu przez Spółkę) przedmiot zamówienia może zostać rozszerzony o wykonanie usług atestacyjnych, podmiotów wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszego zaproszenia do złożenia oferty, których celem będzie zbadanie pakietów konsolidacyjnych dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.
2. Zakres usług biegłego rewidenta obejmuje:
 - 1) Zbadanie sprawozdań finansowych oraz opcjonalnie pakietów konsolidacyjnych zgodnie z normami wykonywania zawodu biegłego rewidenta,
 - 2) Gotowość do obecności na Posiedzeniach Rady Nadzorczej i/lub Zgromadzeniach Wspólników oceniających/zatwierdzających sprawozdania finansowe za badany rok, w celu złożenia stosownych wyjaśnień i informacji dotyczących przeprowadzonych



- badan. Koszty uczestnictwa w Posiedzeniach/Zgromadzeniach ponosi oferent w ramach ceny zawartej w ofercie,
- 3) Przekazanie przez biegłego rewidenta sporządzonych dla Zarządów w formie tzw. listu dla Zarządu informacji o problemach w systemie rachunkowości badanych spółek,
 - 4) Przedłożenie sprawozdań z badania (opcjonalnie raportów z wykonania usługi atestacyjnej dotyczącej pakietów konsolidacyjnych), będących przedmiotem zamówienia, w terminie nie później niż:
 - a) Dla sprawozdań finansowych za rok 2025 do dnia 26 lutego 2026 roku,
 - b) Dla sprawozdań finansowych za rok 2026 do dnia 25 lutego 2027 roku.

WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ WYMAGANE DOKUMENTY NA POTWIERDZENIE SPEŁNIANIA WARUNKÓW

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy posiadają wiedzę, doświadczenie oraz osoby niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia w określonym terminie a także którzy spełniają łącznie następujące wymagania:
 - ✓ Liczba czynności rewizji finansowej przeprowadzonych w 2024 roku – powyżej 100,
 - ✓ Średnia wartość zbadanych przychodów ze sprzedaży w 2024 roku – powyżej 10 mln zł,
 - ✓ Średnia wartość zbadanych aktywów w 2024 roku – powyżej 20 mln zł,
 - ✓ Przychody z wykonywania czynności rewizji finansowej w 2024 roku – powyżej 1,5 mln zł.
2. Na potwierdzenie spełniania warunków, o których mowa w ust. 1 Oferenci zobowiązani są złożyć **stosowne oświadczenia** zawarte w Załączniku nr 1 do Zaproszenia do złożenia oferty.
3. Zamawiający oceni spełnienie warunków udziału w Postępowaniu na podstawie dokumentów załączonych do oferty metodą warunku spełnia/nie spełnia. Oferenci, którzy nie wykażą spełnienia warunków udziału w Postępowaniu, podlegać będą wykluczeniu z udziału w Postępowaniu.
4. Zamawiający odrzuci ofertę w przypadku, gdy:
 - 1) jest ona niezgodna z wymaganym przez Zamawiającego opisem przedmiotu zamówienia,
 - 2) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
 - 3) została złożona po terminie.
5. Jeśli w ofercie występują wątpliwości lub braki formalne lub w przypadku potrzeby wyjaśnienia wątpliwości co do zakresu merytorycznego złożonej oferty, Zamawiający ma prawo wezwania Oferenta do uzupełnienia lub złożenia wyjaśnień lub dokumentów w wyznaczonym terminie.

ZASADY SKŁADANIA OFERT

1. Oferty należy złożyć do dnia **03.10.2025 r. do godziny 14:00** w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej: rkadyrow@operatorarp.pl. Oferta dla swojej ważności powinna być podpisana podpisem elektronicznym przez osoby do tego upoważnione i przesłana w pliku zabezpieczonym hasłem. Hasło do oferty prosimy przesłać w odrębnej wiadomości.
2. Oferent pozostaje związany ofertą przez 60 dni, licząc od dnia upływu terminu składania ofert, określonego w ust. 1.
3. Oferta powinna zostać złożona zgodnie z formularzem, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego Zaproszenia do złożenia oferty oraz powinna zawierać co najmniej:
 - 1) **oświadczenie Oferenta o:**
 - a) braku otwarcia w stosunku do Oferenta likwidacji, braku w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym przewidzenia zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku Oferenta lub nie zasądzenia przez sąd likwidacji majątku Oferenta w trybie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne, braku ogłoszenia upadłości, z wyjątkiem Oferenta, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 366 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
 - b) przyjęciu terminu związania ofertą,
 - c) spełnieniu warunków Zamawiającego w zakresie badania rocznych sprawozdań finansowych,
 - 2) Dokumenty wskazane w pkt. 9 formularza ofertowego,
 - 3) Pełnomocnictwo o którym mowa w ust. 4. niniejszych Zasad,
 - 4) Skład zespołu przeprowadzającego badanie, z wyszczególnieniem osób posiadających uprawnienia biegłego rewidenta,
 - 5) Opis doświadczenia Oferenta zgodnie z pkt 7 formularza ofertowego,
 - 6) Ofertę handlową obejmującą całość kosztów związanych z wykonaniem przedmiotu umowy (wynagrodzenie ryczałtowe w podziale na poszczególne spółki);
4. Oferta powinna być podpisana przez umocowanego/ych prawnie przedstawiciela/i Oferenta, upoważnionego/ych do podejmowania zobowiązań w jego imieniu, zgodnie z wpisem do reprezentacji w stosownym dokumencie uprawniającym do występowania w obrocie prawnym lub z udzielonym pełnomocnictwem.
5. Oferent może złożyć wyłącznie jedną ofertę. Złożenie więcej niż jednej oferty spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez Oferenta.
6. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i przedłożeniem swojej oferty. Zamawiający w żadnym wypadku nie odpowiada i nie może być pociągnięty do odpowiedzialności z tytułu tych kosztów, niezależnie od przebiegu czy wyniku Postępowania.

WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Zamawiający wyraża zgodę na płatność wynagrodzenia w 2 częściach, to jest:
 - a. po zakończeniu badania wstępnego - 50% wartości wynagrodzenia,
 - b. po wydaniu sprawozdania z badania, pozostała część wynagrodzenia.
2. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia będzie płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 14 dni od daty dostarczenia prawidłowej faktury po wykonaniu czynności, o których mowa powyżej.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

POUFNOŚĆ INFORMACJI

Zamawiający i Oferent zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich poufnych informacji uzyskanych w Postępowaniu oraz w trakcie realizacji zamówienia. Informacje te nie mogą być ujawnione osobom trzecim.

Rada Nadzorcza zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty oraz odstąpienia od wyboru oferty, bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.

Dodatkowe informacje można uzyskać u Pana Rafała Kadyrowa: tel. 691 023 833, mail: rkadyrow@operatorarp.pl

ZAŁĄCZNIKI

Integralną część niniejszego Zapytania ofertowego stanowią poniższe Załączniki:

- 1) **Załącznik nr 1** - Formularz ofertowy

FORMULARZ OFERTOWY

Operator ARP Sp. z o.o.

ul. Świętojerska 5/7, 00-236 Warszawa

W odpowiedzi na Zaproszenie do złożenia oferty dotyczące postępowania pn. „Przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych za lata 2025–2026 Spółki Operator ARP Sp. z o.o., spółki zależnej ARP Budownictwo Sp. z o.o. oraz 5 spółek zależnych realizujących Program Fabryka” (dalej „Postępowanie”),

My niżej podpisani:

działając w imieniu i na rzecz:

(nazwa (firma), NIP, REGON i dokładny adres Oferenta)

Imię i nazwisko osoby wyznaczonej do kontaktu z Zamawiającym:

tel. e-mail:

oferujemy wykonanie przedmiotu zamówienia w zakresie i na zasadach szczegółowo określonych w Zaproszeniu do złożenia oferty dot. Postępowania:

Nadto oświadczamy, że:

- 1) zapoznaliśmy się z Zaproszeniem do złożenia oferty dot. Postępowania i uznajemy się za związanych określonymi w niej postanowieniami i zasadami Postępowania,
- 2) jesteśmy związani ofertą przez okres wskazany przez Zamawiającego w Zaproszeniu do złożenia oferty,
- 3) zdobyliśmy informacje konieczne do właściwego wykonania zamówienia, zapoznaliśmy się z materiałami źródłowymi oraz spełnimy następujące warunki (właściwe należy zaznaczyć znakiem „x”):

1. Obecność na posiedzeniach Rad Nadzorczych i/lub Zgromadzeniach Wspólników oceniających/zatwierdzających sprawozdania finansowe za badany rok, w celu złożenia stosownych wyjaśnień i informacji dotyczących przeprowadzonych badań. Koszty uczestnictwa w Posiedzeniach/Zgromadzeniach ponosi oferent w ramach ceny zawartej w ofercie.	
2. Przekazania przez biegłego rewidenta sporządzonych dla Zarządów w formie tzw. listu dla Zarządu informacji o problemach w systemie rachunkowości badanych spółek.	

3. Przedłożenia sprawozdań z badania będących przedmiotem zamówienia w terminie nie później niż: a. Dla sprawozdań finansowych za rok 2025 do dnia 26 lutego 2026 roku, b. Dla sprawozdań finansowych za rok 2026 do dnia 25 lutego 2027 roku. oraz przeprowadzenia badań wstępnych w okresie listopad – grudzień wraz z zaadresowaniem istotnych kwestii wymagających zmian.	
4. Wyrażamy zgodę na zawarcie w umowie zapisu dotyczącego kary umownej w przypadku niedotrzymania wskazanych powyżej terminów zakończenia badania w wysokości 1% wartości wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia.	
5. Spełnienie przez biegłego rewidenta ustawowo określonych warunków do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanych sprawozdaniach finansowych, w tym spełnienie wymogów niezależności o których mowa w art. 69-73 Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym a także nie istnienie innych zagrożeń dla ich niezależności, oraz zastosowaniu zabezpieczenia w celu ich zminimalizowania.	
6. Dysponowanie kompetentnymi pracownikami, czasem i innymi zasobami umożliwiającymi odpowiednie przeprowadzenie badania.	
7. Wyznaczeniu jako kluczowego biegłego rewidenta osoby wpisanej do rejestru biegłych rewidentów i w związku z tym spełnieniu przez nią warunków określonych w art. 4 ust. 2-5 Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.	
8. Wyznaczeniu jako kluczowego biegłego rewidenta dla wszystkich spółek będących przedmiotem niniejszego zapytania jednej osoby.	
9. Liczba czynności rewizji finansowej przeprowadzonych w 2024 r. – powyżej 100.	
10. Średnia wartość zbadanych przychodów ze sprzedaży w 2024 r. – powyżej 10 mln zł.	
11. Średnia wartość zbadanych aktywów w 2024 r. – powyżej 20 mln zł.	
12. Przychody z wykonywania czynności rewizji finansowej w 2024 r. – powyżej 1,5 mln zł.	

- 4) jesteśmy uprawnieni do występowania w obrocie prawnym zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) wobec reprezentowanego przeze mnie/przez nas podmiotu nie zaistniała żadna ze wskazanych poniżej okoliczności, tj.:

w stosunku do Oferenta otwarto likwidację, w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym jest przewidziane zaspokojenie wierzycieli przez likwidację majątku Oferenta lub sąd zarządził likwidację majątku Oferenta w trybie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem Oferenta, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 366 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,

Jeśli zaistniała któraś z wymienionych w niniejszym pkt przesłanek, Oferent zobowiązany jest wykreślić treść niniejszego pkt i wskazać w uwagach poniżej, która przesłanka zachodzi wobec niego.

Uwagi:

.....

- 6) do realizacji zamówienia proponujemy następujący skład zespołu przeprowadzającego badanie, z wyszczególnieniem osób posiadających uprawnienia biegłego rewidenta

Imię i nazwisko	Stanowisko oraz pełniona funkcja w procesie badania sprawozdania finansowego	Posiada uprawnienia biegłego rewidenta (tak/nie)	Doświadczenie	Uwagi

- 7) przedstawiamy informacje o Oferencie

a. Opis pozycji oferenta na rynku usług audytorskich

.....

.....

.....

.....

.....

b. Znajomość branży – doświadczenie w badaniu spółek z branży nieruchomości w ostatnich 2 latach, w tym ilość zbadanych podmiotów, średnia wartość zbadanych przychodów.

.....

.....

.....

.....

.....

- 8) zgodnie z wymogami określonymi w Zaproszeniu do złożenia oferty, oferujemy cenę:

a) za badanie sprawozdań finansowych

Lp.	Nazwa spółki	Cena PLN netto za badanie sprawozdań finansowych	
		Sprawozdanie za rok 2025	Sprawozdanie za rok 2026
1	Operator ARP Sp. z o.o.		
2	ARP Budownictwo Sp. z o.o.		
3	Fabryka - Porto Vista Sp. z o.o.		
4	Fabryka - Urbi Ferro Sp. z o.o.		
5	Fabryka Tertio Ponte Sp. z o.o.		
6	Fabryka Chełm Sp. z o.o.		
7	Fabryka Zamość Sp. z o.o.		
Razem		0,00	0,00

b) za badanie pakietów konsolidacyjnych

Lp.	Nazwa spółki	Cena PLN netto za badanie pakietów konsolidacyjnych	
		Pakiet za rok 2025	Pakiet za rok 2026
1	Operator ARP Sp. z o.o.		
2	ARP Budownictwo Sp. z o.o.		
3	Fabryka - Porto Vista Sp. z o.o.		
4	Fabryka - Urbi Ferro Sp. z o.o.		
5	Fabryka Tertio Ponte Sp. z o.o.		
6	Fabryka Chełm Sp. z o.o.		
7	Fabryka Zamość Sp. z o.o.		
Razem		0,00	0,00

Kwoty należy podać w złotych polskich, do dwóch miejsc po przecinku, zaokrąglając zgodnie z zasadami rachunkowymi. Cenę za realizację przedmiotu zamówienia należy podać w **formie ryczałtu**, rozumianego zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny

W powyższych cenach zawarto wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, wynikające wprost ze specyfiki przedmiotu zamówienia, jak również nie ujęte w opisie przedmiotu zamówienia objętego Postępowaniem, a niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia.

Powyższe kwoty są kwotami netto, do których zostanie doliczony podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury.

9) ZAŁĄCZNIKAMI do niniejszej oferty są:

Załącznik	Załączono*
Załącznik nr 1 – Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego	
Załącznik nr 2 – Poświadczenie Krajowej Rady Biegłych Rewidentów o wpisie oferenta jako uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	
Załącznik nr 3 – Oświadczenie, że członkowie zespołu przeprowadzającego badanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu	
Załącznik nr 4 – Wstępny harmonogram określający metody i terminy prac związanych z badaniem wstępnym oraz ostatecznym	
Załącznik nr 5 – Projekt umowy	
Załącznik nr 6 – Dokument potwierdzający posiadanie przez biegłego rewidenta aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.	

* Jeśli załączono należy wpisać znak „X”

Oferta zawiera _____ ponumerowanych stron.

_____ dn. _____

/pieczęć Oferenta/

/czytelny podpis i pieczęć osoby umocowanej
do dokonywania czynności w imieniu Oferenta/

