

Załącznik do zarządzenia nr 158.18

Burmistrza Boguchwały

z dnia 11.09. 2018 r.

**OGŁOSZENIE O KONKURSIE
NA WYBÓR PARTNERA KAPITAŁOWEGO
I WSPÓLNIKA DO SPÓŁKI CELOWEJ**

1 DANE OGŁASZAJĄCEGO

Gmina Boguchwała

ul. Suszyckich 33

36-040 Boguchwała

e-mail: um@boguchwala.pl

tel. 017 87-55-200

NIP 517-00-36-465

REGON 690582000

2. PRZEDMIOT KONKURSU

2.1. Gmina Boguchwała, zwana dalej Gminą, zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór partnera kapitałowego i Wspólnika, zwanego dalej Partnerem Kapitałowym lub Oferentem, z którym Gmina utworzy spółkę celową. Gmina dopuszcza także możliwość przystąpienia do istniejącej spółki celowej, utworzonej przez Partnera Kapitałowego, wyłącznie w celu realizacji projektu inwestycyjnego, o którym mowa w pkt 2.2.-2.5., zwanego dalej Projektem. Przez użyte w dalszej treści określenie Spółka należy rozumieć spółki celowe w obu wyżej wymienionych wariantach.

2.2. Zakres działalności Spółki będzie obejmował w szczególności realizację Projektu, mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem przy wykorzystaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy. Realizacja Projektu leży w interesie Gminy ponieważ zwiększy dostępność do lokali mieszkalnych na terenie gminy. W ramach Projektu przewiduje się budowę 6 budynków mieszkalnych z około 204 lokalami na wynajem. Zasady wynajmu lokali zostaną określone w odrębnym regulaminie.

2.3 W celu realizacji Projektu, Gmina wniesie aportem do Spółki wkład niepieniężny w postaci niezabudowanych nieruchomości położonych w Boguchwale przy ul.

Wyspiańskiego składających się z działki gruntu nr 2237/63 i 2237/65 o łącznej powierzchni 16 409 m², dla których w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, prowadzona jest księga wieczysta nr RZ1Z/00190530/8 (działki w trakcie wydzielania do nowej KW) obejmując w zamian udziały w kapitale zakładowym Spółki.

2.4. Gmina oczekuje, że Partner Kapitałowy zapewni Spółce finansowanie umożliwiające realizację Projektu, w szczególności poprzez wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki, w tym ewentualnie z wykorzystaniem instrumentów dłużnych w terminach i na zasadach, które uzgodnione zostaną między Gminą a Oferentem w rokowaniach. Szacowany koszt finansowania, o którym mowa wyżej, wynosi co najmniej 48 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści osiem milionów złotych 00/100) i obejmuje koszty prac poniesionych w ramach fazy projektowania, w tym wynagrodzenie projektanta, koszty nadzoru autorskiego, koszty uzyskania wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych, koszty postępowań związanych z wyborem wykonawców, koszty realizacji robót budowlanych i prac w tym zagospodarowania terenu Nieruchomości wokół Obiektów obejmujące m.in. budowę dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, oraz uzbrojenia terenu (wraz z kanalizacją deszczową), koszty sprawowania nadzoru budowlanego, koszty zarządzania projektem inwestycyjnym (inwestor zastępczy), opłaty administracyjne i inne koszty administracyjne ponoszone przez spółkę w związku z działalnością oraz koszt obsługi administracyjnej spółki w okresie inwestycji. Wysokość kapitału, który zostanie ostatecznie wniesiony do Spółki przez Partnera Kapitałowego, określona zostanie po wykonaniu przez Spółkę dokumentacji projektowej i sporządzeniu w oparciu o tą dokumentację kosztorysów. Finansowanie przekazane przez Partnera Kapitałowego może mieć w całości formę wkładu pieniężnego do Spółki, lub w części formę wkładu pieniężnego a w pozostałej części może być dokonane w formie finansowania dłużnego.

Dokapitalizowywanie Spółki odbywać się będzie etapami, w terminach i na zasadach, które określone zostaną pomiędzy Gminą i Partnerem Kapitałowym w dalszych rokowaniach. W efekcie obejmowania udziałów w podwyższonym kapitale Spółki, Partner Kapitałowy stanie się większościowym wspólnikiem Spółki.

2.5. Zakłada się wychodzenie Partnera Kapitałowego ze Spółki poprzez wykup jego udziałów przez Gminę w okresie nie dłuższym niż 28 lat, liczonych od dnia uzyskania przez Spółkę pozwolenia na użytkowanie budynków z zastrzeżeniem, że Gmina może skrócić ten okres zgodnie z aktualnym zapotrzebowaniem Gminy. Cena za udziały w konkretnej dacie

będzie uzależniona od zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy bazowej (WIBOR 3M) i marży finansowej uzgodnionej między Gminą, a oferentem w dalszych rokowaniach jednak nie wyższej niż 2,50%. Projekt zostanie zakończony wówczas, gdy wyłącznym udziałowcem Spółki będzie Gmina.

3. WARUNKI PROWADZENIA POSTĘPOWANIA

3.1. Gmina dołoży należytych starań, by postępowanie konkursowe prowadzone było w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję.

3.2. Ogłoszenie o postępowaniu konkursowym udostępnia się potencjalnym Oferentom na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy - www.bip.boguchwala.pl

3.3. Oferenci mogą składać oferty, które będą później podlegać negocjacjom i ustaleniom co do warunków Projektu.

3.4. Oferent może zwrócić się na piśmie lub poprzez e-mail um@boguchwala.pl o wyjaśnienie warunków konkursu lub o dodatkowe dokumenty oraz informacje konieczne do złożenia oferty.

3.5. Wyjaśnienie dotyczące warunków konkursu udzielone jednemu z Oferentów zostanie opublikowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy bez ujawniania danych oferenta, od którego wpłynęło zapytanie.

3.6. Wyznacza się n/w osobę do kontaktu z potencjalnymi Oferentami: Alina Szczepan, pracownik Urzędu Miejskiego w Boguchwale, e-mail um@boguchwala.pl.

3.7. Gmina zastrzega sobie prawo do zmiany ogłoszenia lub warunków konkursu. W przypadku zmiany ogłoszenia lub warunków konkursu, Gmina przekaze informację o dokonanej zmianie poprzez umieszczenie jej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy. Oferenci, którzy złożą swoją ofertę przed ogłoszeniem informacji o zmianie, mają prawo, jeżeli zaistnieje taka potrzeba, dostosować ją do nowych warunków, przesyłając nową ofertę. W przypadku złożenia nowej oferty poprzednią uważa się za niezłożoną, a w przypadku niezłożenia nowej, aktualna pozostaje oferta złożona przed ogłoszeniem informacji o zmianie.

3.8. Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszym ogłoszeniu o konkursie podejmować będzie Gmina kierując się zasadą równego dostępu do informacji i uczciwej konkurencji.

3.9. Wszystkie koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Oferent.

4. WARUNKI UCZESTNICTWA W KONKURSIE

4.1. W postępowaniu konkursowym mogą wziąć udział Oferenci, którzy:

- a) są uprawnieni, zgodnie z przepisami prawa, do występowania w obrocie prawnym,
- b) znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu przedmiotu konkursu,
- c) nie znajdują się w trakcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, likwidacyjnego, wstanie upadłości lub restrukturyzacji.

4.2. Oferta powinna zawierać Propozycję Inwestycyjną obejmującą:

- a) opis wdrożenia i zarządzania Projektem w zakresie mieszkań na wynajem, zgodnie z przedmiotem konkursu wskazanym w pkt 2.,
- b) proponowane warunki objęcia udziałów w Spółce i udzielenia finansowania przez potencjalnego Partnera Kapitałowego,
- c) propozycję Partnera Kapitałowego w zakresie ładu korporacyjnego Spółki. Warunkiem jest aby Gmina mogła desygnować przynajmniej 1 członka do Rady Nadzorczej Spółki.

4.3. Ofertę należy przygotować w języku polskim.

4.4. Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta bądź upoważnionego przedstawiciela Oferenta. Każda strona oferty, jej załączniki i miejsca, w których Oferent naniósł zmiany powinny być parafowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta bądź upoważnionego przedstawiciela Oferenta.

4.5. Oferta powinna składać się z:

- a) Propozycji Inwestycyjnej o treści odpowiadającej zakresowi wskazanemu w pkt 4.2. oraz uwzględniającej założenia opisane w pkt 2.,
- b) oświadczenia Oferenta o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu konkursowym, zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego załącznik do niniejszego ogłoszenia,
- c) dokumentu potwierdzającego posiadaną przez Oferenta ocenę ratingową wydaną przez agencję ratingową,
- d) niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Oferenta, jeśli oferta jest podpisywana przez osobę (osoby) inne niż ujawniona we właściwym rejestrze sądowym jako uprawniona do reprezentacji Oferenta.

4.6. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, wnioski oraz informacje, Gmina oraz Oferenci mogą przekazywać za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy

z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1481 ze zm.) lub drogą elektroniczną. Ofertę należy złożyć w formie oryginału zaś dokument wymieniony w pkt 4.5. c), w formie oryginału albo kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta lub osobę upoważnioną przez Oferenta, ewentualnie przez radcę prawnego lub adwokata.

4.7. Zawiadomienia, oświadczenia, wnioski oraz informacje i inne dokumenty, w tym ofertę, przekazywane przez Oferenta pisemnie, należy kierować na adres:

Urząd Miejski w Boguchwale
ul. Suszyckich 33
36-040 Boguchwała

4.8. Zawiadomienia, oświadczenia, wnioski oraz informacje przekazywane przez oferenta drogą elektroniczną należy kierować na adres: um@boguchwala.pl

4.9. Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: **„Oferta w konkursie na wybór Partnera Kapitałowego dla Gminy Boguchwała. Nie otwierać przed dniem 15 października 2018r. godz. 11:00”**. Ofertę należy złożyć w **Biurowie Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Boguchwale, 36-040 Boguchwała, ul. Suszyckich 33** lub przesłać za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urzędu Miejskiego w Boguchwale podany w pkt 4.7.

4.10. **Termin składania ofert upływa dnia 15 października 2018 r. o godz. 10:00.** Termin powyższy jest zachowany jeżeli oferta wpłynie do Urzędu Miejskiego przed jego upływem. Gmina może przedłużyć termin składania ofert w dowolnym momencie przed jego upływem zamieszczając stosowną informację o przedłużeniu terminu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

5. ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO

5.1. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Miejskiego w Boguchwale ul. Suszyckich 33 w dniu 15 października 2018 r. o godz. 11⁰⁰ w pok. nr 16.

5.2. Gmina dokona oceny spełniania przez oferentów wymogów określonych w niniejszym ogłoszeniu i w trakcie tego procesu może żądać w określonym terminie udzielania przez Oferentów wyjaśnień, uzupełnienia braków oraz przedstawienia dodatkowych informacji i dokumentów, pod rygorem odrzucenia oferty. Sposób komunikowania się w tym zakresie określają pkt 4.6., 4.7. i 4.8.

5.3. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane, a niespełniające wymagań formalnych, których braki nie zostaną uzupełnione w określonym przez Gminę terminie wyznaczonym zgodnie z pkt 5.2., odrzucone.

5.4. Podstawą oceny ofert będą:

- a) posiadana przez Oferenta lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta ocena ratingowa agencji ratingowej - waga [30%],
- b) ocena przedłożonego przez Oferenta Programu Inwestycyjnego, zgodnie z przedmiotem Konkursu opisanym w pkt 2. [waga 70%].

Punktacja ostateczna ustalona zostanie w oparciu o wzór przedstawiony w pkt 5.6.

5.5. Sposób przyznawania punktacji:

5.5.1. W zakresie kryterium, o którym mowa w pkt 5.4.a) punkty będą przyznawane w następujący sposób:

- a) Oferent lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta wykaże się posiadaniem oceny ratingowej na poziomie AAA, AA lub A - 100 pkt,
- b) Oferent lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta wykaże się posiadaniem oceny ratingowej na poziomie BBB - 60 pkt,
- c) Oferent lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta wykaże się posiadaniem oceny ratingowej na poziomie BB - 40 pkt,
- d) Oferent lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta wykaże się posiadaniem oceny ratingowej poniżej poziomu BB lub nie posiada oceny ratingowej - 0 pkt.

W przypadku, gdy do oferty nie zostaną załączone dokumenty w zakresie oceny ratingowej a jednocześnie nie zostanie wypełniona przez Oferenta odpowiednia rubryka w formularzu ofertowym lub wypełniona zostanie w inny sposób niż określony przez Gminę, oferta uzyska 0 pkt w przedmiotowym podkryterium. W przypadku, gdy do oferty zostaną załączone dokumenty w zakresie oceny ratingowej, ale nie zostanie wypełniona przez Oferenta odpowiednia rubryka w formularzu ofertowym lub wypełniona zostanie w inny sposób niż określony przez Gminę, Gmina przyjmie ocenę ratingową na poziomie określonym w dokumentach. W przypadku, gdy do oferty nie zostaną załączone dokumenty w zakresie oceny ratingowej, ale wypełniona zostanie przez Oferenta odpowiednia rubryka w formularzu ofertowym, Oferent zostanie wezwany do uzupełnienia oferty.

5.5.2. W zakresie kryterium, o którym mowa w pkt 5.4. b) możliwe jest uzyskanie maksymalnie 70 punktów. Liczba punktów zostanie przyznana w niżej wymienionych

podkryteriach:

5.5.2.1. W zakresie ładu korporacyjnego Spółki, punkty będą przyznawane w następujący sposób:

- a) Oferent przewiduje, że do Rady Nadzorczej Spółki w imieniu Gminy desygnowana będzie więcej niż 1 osoba - 15 pkt,
- b) Oferent przewiduje, że do Rady Nadzorczej Spółki w imieniu Gminy desygnowana będzie 1 osoba - 0 pkt.

W przypadku niewypełnienia stosownej rubryki w formularzu ofertowym lub wypełnienie jej w inny sposób niż określony przez Gminę, oferta uzyska 0 pkt w przedmiotowym podkryterium.

5.5.2.2. W zakresie wychodzenia Oferenta ze Spółki:

- a) Oferent przewiduje, że Gmina będzie miała obowiązek nabycia udziałów Oferenta w Spółce w ściśle określonych przypadkach - 10 pkt,
- b) Oferent przewiduje, że Gmina będzie miała obowiązek nabycia udziałów Oferenta w Spółce w dowolnym momencie obowiązywania umowy - 0 pkt.

W przypadku niewypełnienia stosownej rubryki w formularzu ofertowym lub wypełnienie jej w inny sposób niż określony przez Gminę, oferta uzyska 0 pkt w przedmiotowym podkryterium.

5.5.2.3. W zakresie marży finansowej, która będzie miała zastosowanie przy obliczaniu ceny za udziały. Punkty będą przyznawane wg następującego wzoru:

$$MF = (MF_{min}/MF_{oferta}) \times 100 \text{ pkt} \times 30\%$$

gdzie:

MF - liczba punktów oferty badanej uzyskana w podkryterium marża finansowa,

MF_{min} - oznacza najniższą marżę zaoferowaną w konkursie,

MF_{oferta} - marża badanej oferty.

5.5.2.4. W zakresie pokrycia przez oferenta uzasadnionego wzrostu kosztów prac budowlanych powyżej założonego budżetu po uzgodnieniu z Gminą:

- a) oferent pokryje uzasadniony wzrost kosztów prac budowlanych powyżej założonego budżetu w 100% - 15 pkt,
- b) oferent pokryje uzasadniony wzrost kosztów prac budowlanych powyżej założonego budżetu do 50% - 5 pkt,

c) oferent nie przewiduje pokrycia kosztów prac budowlanych powyżej założonego budżetu - 0 pkt.

W przypadku niewypełnienia stosownej rubryki w formularzu ofertowym lub wypełnienie jej w inny sposób niż określony przez Gminę, oferta uzyska 0 pkt w przedmiotowym podkryterium.

5.6. Punktacja ostateczna ofert ustalona zostanie według poniższego wzoru:

$PO = Ipkt\ 5.5.1. \times 30\% + (E\ lpkt\ 5.5.2.1.,\ 5.5.2.2.,\ 5.5.2.3.,\ 5.5.2.4.)$ gdzie:

PO - oznacza punktację ostateczną

lpkt 5.5.1. - oznacza liczbę punktów przyznanych badanej ofercie w zakresie oceny ratingowej w kryterium w pkt 5.5.1.

Z lpkt 5.5.2.1., 5.5.2.2., 5.5.2.3., 5.5.2.4. - oznacza sumę punktów przyznanych badanej ofercie w zakresie podkryteriów w ppkt 5.5.2.1., 5.5.2.2., 5.5.2.3. i 5.5.2.4. składających się na ocenę Propozycji Inwestycyjnej.

Partner kapitałowy, który uzyska najwyższą ocenę (najwyższą punktację) w kryteriach oceny ofert zostanie zaproszony do dalszych rokowań. W rokowaniach zostaną ustalone ostateczne warunki finansowania i realizacji Projektu, w tym warunki uzgodnień inwestycyjnych, pomiędzy Gminą i Partnerem Kapitałowym.

5.7. Konkurs może zostać rozstrzygnięty, chociażby została złożona jedna oferta.

5.8. Gmina zastrzega sobie prawo zakończenia konkursu na każdym etapie postępowania, bez wybrania żadnej oferty.

BURMISTRZ
mgr inż. Wiesław Dronka

FORMULARZ OFERTOWY
KONKURS NA WYBÓR PARTNERA KAPITAŁOWEGO
I WSPÓLNIKA DO SPÓŁKI CELOWEJ

NAZWA OFERENTA

.....
.....
.....

ADRES OFERENTA

.....
.....
.....

REGON.....

NIP.....

KRS.....

OSOBA WYZNACZONA PRZEZ OFERENTA DO KONTAKTU:

imię i nazwisko.....

e-mail:.....

nr telefonu

Odpowiadając na Ogłoszenie Gminy Boguchwała , składam ofertę w konkursie na wybór partnera kapitałowego i wspólnika do spółki celowej, na warunkach opisanych w ogłoszeniu o konkursie oraz w niniejszej ofercie.

Jednocześnie oświadczam, że Oferent:

1. Jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami prawa.
2. Znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu przedmiotu konkursu,
3. Nie znajduje się w trakcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, likwidacyjnego, wstanie upadłości lub restrukturyzacji.
4. Zapoznał się z treścią Ogłoszenia o konkursie i uznaje się za związanego określonymi

w nim postanowieniami i zasadami postępowania konkursowego, nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń oraz oświadczam, że uzyskał wszystkie konieczne informacje, niezbędne do przygotowania oferty.

5. Uważa się za związanego niniejszą ofertą przez 120 dni od upływu terminu składania ofert.

6. Posiada ocenę ratingową na poziomie.....wydaną przez na dowód czego w załączeniu przedkładam następujące dokumenty:

7. W załączeniu do niniejszego formularza ofertowego przedkładam również Propozycję Inwestycyjną obejmującą szczegółowe warunki oferty, w zakresie:

- a) sposobu wdrożenia i zarządzania Projektem Inwestycyjnym w zakresie mieszkań na wynajem, zgodnie z przedmiotem konkursu wskazanym w pkt 2. ogłoszenia o konkursie,
- b) proponowanych warunków wniesienia wkładów i objęcia udziałów przez Partnera Kapitałowego w Spółce Celowej,
- c) propozycji w zakresie ładu korporacyjnego Spółki Celowej,

oświadczając jednocześnie, że Oferent:

- ☐ przewiduje, że Gmina Boguchwała będzie mogła desygnować członka/ów: do Rady Nadzorczej Spółki Celowej,
- ☐ zakłada, że Gmina będzie mieć obowiązek nabycia posiadanych przez Oferenta udziałów w Spółce Celowej w ściśle określonych przypadkach/w dowolnym momencie obowiązywania umowy (niewłaściwe skreślić),
- ☐ oferuje marżę w wysokości.....%,
- ☐ pokryje uzasadniony wzrost kosztów prac budowlanych powyżej założonego budżetu w % (należy wpisać 100 albo 50 albo 0).

8. Oświadczam, pod rygorem odrzucenia oferty, iż wszystkie informacje zamieszczone w ofercie i załącznikach do oferty są prawdziwe.

9. Oświadczam, iż jestem gotowy/a podjąć dalsze rokowania, co do treści ostatecznego zobowiązania wynikającego z treści oferty.

Data, miejscowość

Podpis/y osoby/osób

uprawnionych do reprezentacji Oferta