

KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI CELOWEJ

1. Dane ogłaszającego konkurs:

Nazwa: Gmina Bobolice
Adres: Ratuszowa 1, 76-020 Bobolice
Telefon / fax: +48 94 34 58 401 / +48 94 34 58 420
e-mail: gmina@bobolice.pl
www: www.bobolice.pl
Nr NIP: 499-044-11-87
REGON 330920558
Kod terytorialny: 3209034

2. Przedmiot konkurs:

- 2.1 Gmina Bobolice, ul. Ratuszowa 1, 76-020 Bobolice, województwo zachodniopomorskie zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i współnika („Inwestor Finansowy” lub „Oferent”), z którym Gmina utworzy spółkę celową („Spółka Celowa”). Gmina Bobolice dopuszcza także możliwość przystąpienia do istniejącej spółki celowej, utworzonej przez Inwestora Finansowego, wyłącznie w celu realizacji programu inwestycyjnego opisanego poniżej.
- 2.2 Zakres działalności Spółki Celowej będzie obejmował w szczególności realizację programu inwestycyjnego poprzez budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, w tym z opcją wykupu przy wykorzystaniu nieruchomości gruntowej pozostającej we własności Gminy Bobolice, która zostanie wniesiona aportem do Spółki Celowej. Realizacja **Programu Inwestycyjnego** leży w interesie rozwoju Gminy Bobolice (Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bobolice na lata 2014-2019), i wpisuje się w cele rządowego Programu "Mieszkanie +".
- 2.3 W celu realizacji Programu Inwestycyjnego, Burmistrz Bobolic wystąpi do Rady Miejskiej w Bobolicach z wnioskiem o wyrażenie zgody na przystąpienie do Spółki Celowej oraz wniesienie do spółki wkładu niepieniężnego w postaci:
 - a. nieruchomości gruntowej położonej w Bobolicach przy ul. Polnej, działka nr 287 obręb 0003-3 miasta o powierzchni 1,5997 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KO11/000/30443/8 („Nieruchomość”),
 - b. poglądowej Koncepcji Inwestycji.
- 2.4 Gmina Bobolice oczekuje, że Inwestor Finansowy zapewni finansowanie Spółce Celowej na realizację Programu Inwestycyjnego obejmującego docelowo budowę około 100 lokali mieszkalnych poprzez (i):
 - a) wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki (na podwyższony kapitał zakładowy lub na kapitał zakładowy z agio) niezbędnego do przeprowadzenia Programu Inwestycyjnego („Podwyższenie Kapitału”);
 - b) zapewnienie finansowania własnego lub zorganizowanie finansowania w postaci instrumentów dłużnych (kredytu, pożyczki, emisji obligacji etc.) w terminie i zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy Gminą Bobolice a Inwestorem Finansowym („Zapewnienie Finansowania”).
- 2.5 Po przeprowadzeniu Podwyższenia Kapitału i objęciu udziałów przez Inwestora Finansowego, Inwestor Finansowy stanie się większościowym współnikiem Spółki Celowej.

- 2.6 Po wniesieniu Nieruchomości i objęciu udziałów przez Gminę Bobolice, Gmina Bobolice stanie się mniejszościowym współnikiem Spółki Celowej.
- 2.7 Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i współnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu na podstawie art. 70¹ – 70⁵ Kodeksu Cywilnego.
- 2.8 Po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie mieszkań powstałych w Programie Inwestycyjnym zostanie wszczęta procedura wyjścia Gminy Bobolice ze Spółki Celowej, na zasadach określonych w umowie inwestycyjnej.
- 2.9 Dopuszcza się możliwość płatności na rzecz Spółki Celowej wynagrodzenia wyłącznie na etapie / w przypadku wyjścia Gminy Bobolice ze Spółki Celowej z tytułu wyrównania wartości umarzanych udziałów do otrzymanej przez Gminę Bobolice części wybudowanych nieruchomości.
- 2.10 Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i współnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu, na podstawie art. 70¹-70⁵ kodeksu cywilnego.

3. Warunki prowadzenia postępowania konkursowego

- 3.1 Postępowanie konkursowe będzie prowadzone w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję.
- 3.2 Ogłoszenie udostępniono na stronie internetowej www.bip.bobolice.pl
- 3.3 Oferenci mogą składać oferty, które będą później podlegać negocjacjom i ustaleniom co do warunków inwestycji.
- 3.4 Oferent może zwrócić się na piśmie lub poprzez e-mail bądź fax o wyjaśnienie warunków konkursu lub o dodatkowe dokumenty/informacje niezbędne do złożenia oferty.
- 3.5 Wszelkie wyjaśnienia lub dokumenty składane oferentowi na jego prośbę zostaną opublikowane na wyżej wymienionej stronie internetowej.
- 3.6 Wyznacza się następujące osoby do kontaktu z potencjalnym Oferentami: Grażyna Wiater – Zastępca Burmistrza Bobolic tel. +48 94 34 58 403 e-mail: inwestycje@bobolice.pl
- 3.7 Gmina Bobolice zastrzega sobie prawo do zmiany warunków konkursu przed upływem terminu składania ofert. Każda zmiana warunków Konkursu zostanie podana do publicznej wiadomości na wyżej wymienionej stronie internetowej. Oferenci, którzy złożyli swoją ofertę przed ogłoszeniem zmiany warunków konkursu mają prawo ją zmienić przysyłając nową ofertę przed upływem terminu z dopiskiem „zmiana”.
- 3.8 Wszelkie koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Oferent.
- 3.9 Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszym ogłoszeniu podejmuje Gmina Bobolice kierując się zasadą równego dostępu do informacji i uczciwej konkurencji.
- 3.10 Gmina Bobolice zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niektórych postanowień niniejszego ogłoszenia o postępowaniu konkursowym, jeżeli jest to w interesie Gminy Bobolice i nie uchybia zasadom uczciwej konkurencji.

4. Warunki uczestnictwa w konkursie

- 4.1 W postępowaniu konkursowym mogą wziąć udział Oferenci którzy:
 - a. są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymogami prawa;
 - b. znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu przedmiotu konkursu;
 - c. nie znajdują się w trakcie postępowania upadłościowego, w stanie upadłości lub likwidacji.
- 4.2 Oferta powinna zawierać Propozycję Inwestycyjną obejmującą:
 - a. opis wdrożenia i zarządzania Programem Inwestycyjnym w zakresie mieszkań na wynajem i wynajem z opcją dojścia do własności, zgodnie z przedmiotem konkursu opisanym w pkt. 2.2;

- b. proponowane warunki prawne i finansowe objęcia udziałów przez Gminę Bobolice w Spółce Celowej;
 - c. propozycję Inwestora Finansowego w zakresie ładu korporacyjnego Spółki Celowej;
 - d. terminy i warunki rozliczenia z Gminą Bobolice po zakończeniu realizacji Programu Inwestycyjnego
- 4.3 Ofertę należy przygotować w języku polskim.
- 4.4 Oferta powinna być podpisana przez osobą 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 reprezentowania Oferenta bądź upoważnionego przedstawiciela Oferenta.
- 4.5 Oferta powinna składać się z:
- a) wypełnionego formularza złożonego według wzoru określonego w ogłoszeniu o konkursie,
 - b) wzór umowy inwestycyjnej regulującej m.in. zagadnienia, o których mowa w pkt. 4.2.,
 - c) oświadczenia Oferenta o spełnianiu przez niego warunków, o których mowa w punkcie 4.1 (zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia),
 - d) dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Oferenta doświadczenie,
 - e) niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Oferenta, jeżeli oferta jest podpisana przez osobę inną niż ujawniona we właściwym rejestrze sądowym jako uprawniona do reprezentowania Oferenta.
- 4.6 Dokumenty, o których mowa w punkcie 4.5 lit. d i e mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta lub osobą do tego upoważnioną, ewentualnie przez radcę prawnego lub adwokata.

5. Złożenie oferty

- 5.1 Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem „Oferta w konkursie na wybór Inwestora dla Gminy Bobolice, nie otwierać przed dniem 19.10.2018 godz. 12.00”.
- 5.2 Oferty należy składać do dnia 19.10.2018 do godz. 12.00 na adres:
Urząd Miejski w Bobolicach
ul. Ratuszowa 1
76-020 Bobolice, I p. sekretariat pokój 12.
- 5.3 Gmina zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu składania ofert w dowolnym momencie, ale przed jego upływem. O przesunięciu terminu zamieszczona zostanie informacja na wymienionej wyżej stronie internetowej.

6. Rozstrzygnięcie postępowania konkursowego

- 6.1 Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Gminy Bobolice, ul. Ratuszowa 1, 76-020 Bobolice, sala nr 5 w dniu 19.10.2018 r. o godzinie 12.15.
- 6.2 Gmina Bobolice dokona oceny spełnienia przez ofertę wymogów określonych w niniejszym ogłoszeniu. W trakcie sprawdzenia ofert Gmina może wezwać Oferentów do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów pod rygorem odrzucenia oferty.
- 6.3 Podstawą oceny oferty będą:
- a. Kryterium: doświadczenie
Posiadanie przez Oferenta lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta doświadczenie (waga 75%);
 - b. Kryterium: Program Inwestycyjny
Ocena przedłożonego przez Oferenta Programu Inwestycyjnego, zgodnie z przedmiotem Konkursu opisanym w pkt. 2.2 (waga – 25%).

6.4 Sposób przyznania punktacji

a. Kryterium: doświadczenie

Najwyżej punktowana będzie oferta, w której Oferent lub Podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta wykaże się największym doświadczeniem. Oferent, który wykaże się największym doświadczeniem otrzyma 50 pkt., druga oferta – 40 pkt., trzecia oferta 30 pkt., czwarta i kolejne oferty – 0 pkt.

b. Kryterium: Program Inwestycyjny

Najwyżej punktowana będzie oferta, w której Oferent zaproponuje najkorzystniejszy dla Gminy Bobolice Program Inwestycyjny zgodnie z przedmiotem konkursu. Oferent, który złoży ofertę najkorzystniejszą dla Gminy otrzyma 50 pkt., druga oferta – 40 pkt., trzecia oferta – 30 pkt., czwarta i kolejne – 0 pkt.

6.5 Inwestor Finansowy, który otrzyma najwyższą ocenę w kryterium oceny ofert zostanie zaproszony do dalszych rokowań. W rokowaniach zostaną ustalone ostateczne warunki finansowania inwestycji i realizacji Programu Inwestycyjnego, w tym warunki umowy inwestycyjnej pomiędzy Spółką i Inwestorem Finansowym.

6.6 Konkurs może zostać rozstrzygnięty chociażby została złożona jedna oferta.

6.7 Gmina Bobolice zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania konkursowego na każdym z etapów postępowania bez wybrania żadnej oferty.

GMINA BOBOLICE
ul. Ratuszowa 1
76-020 Bobolice

BURMISTRZ

mgr Mieczysława Brzoza