

## KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI CELOWEJ

### 1. DANE OGŁASZAJĄCEGO

Nazwa: Gmina Witnica

Adres: ul. Krajowej Rady Narodowej 6, 66-460 Witnica

Telefon: 957216440

E-mail: [urząd@witnica.pl](mailto:urząd@witnica.pl)

WWW: <http://www.witnica.pl>

Numer NIP: 599-27-71-311

Numer Regon: 210966881

### 2. PRZEDMIOT KONKURSU

- 2.1 Gmina Witnica (dalej „GW”) zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i wspólnika („Inwestor Finansowy” lub „Ofereń”), z którym GW utworzy spółkę celową. GW dopuszcza także możliwość przystąpienia do istniejącej spółki celowej, utworzonej przez inwestora Finansowego, wyłącznie w celu realizacji programu inwestycyjnego opisanego poniżej (łącznie w obu wariantach: „Spółka Celowa”).
- 2.2 Zakres działalności Spółki Celowej będzie obejmować w szczególności realizację programu inwestycyjnego, mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, w tym z opcją długoterminowego wykupu, przy wykorzystaniu nieruchomości pozostających we własności GW. Realizacja programu inwestycyjnego leży w interesie rozwoju Witnicy („Program Inwestycyjny”).
- 2.3 W celu realizacji Programu Inwestycyjnego, GW wniesie do Spółki Celowej wkład niepieniężny w postaci nieruchomości położonej w Witnicy przy ul. Poprzecznej (numer ewidencyjny działki 996/15 obręb 6-Witnica i 982/24 obręb 6-Witnica) („Nieruchomość”).
- 2.4 GW oczekuje, że Inwestor Finansowy zapewni finansowanie Spółce Celowej na realizację Programu Inwestycyjnego w szacowanej wysokości, około 13 mln PLN, poprzez (i) wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki Celowej (na podwyższony kapitał zakładowy lub na kapitał zakładowy z agio) („Podwyższenie Kapitału”), (ii) zapewnienie lub zorganizowanie finansowania w postaci kredytu, pożyczki lub emisji obligacji w terminach i zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy GW a Inwestorem Finansowym.

- 2.5 Po przeprowadzeniu Podwyższenia Kapitału i objęciu udziałów przez Inwestora Finansowego, Inwestor stanie się większościowym wspólnikiem Spółki Celowej.
- 2.6 Po wniesieniu Nieruchomości i objęciu udziałów przez GW w Spółce Celowej, GW stanie się mniejszościowym wspólnikiem Spółki Celowej.
- 2.7 Po zakończeniu Programu Inwestycyjnego, GW zostanie wyłącznym udziałowcem w Spółce Celowej.
- 2.8 Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i wspólnika Spółki Celowej zostanie przeprowadzone w drodze konkursu, na podstawie art. 70<sup>1</sup> - 70<sup>5</sup> Kodeksu Cywilnego.

### **3. WARUNKI PROWADZENIA POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO**

- 3.1 GW dołoży wszelkich starań, by prowadzić postępowanie konkursowe w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję.
- 3.2 GW udostępni Ogłoszenie o postępowaniu konkursowym potencjalnym oferentom na swojej stronie internetowej, pod adresem: <http://bip.wrota.lubuskie.pl/ugwitnica/>
- 3.3 Oferenci mogą składać oferty, które będą później podlegać negocjacom i ustaleniom co do warunków inwestycji.
- 3.4 Oferent może zwrócić się na piśmie lub poprzez e-mail o wyjaśnienie warunków konkursu lub o dodatkowe dokumenty oraz informacje konieczne do złożenia oferty.
- 3.5 Wyjaśnienie dot. warunków konkursu udzielone jednemu z Oferentów zostanie opublikowane na stronie internetowej GW.
- 3.6 Wyznacza się następujące osoby do kontaktu z potencjalnymi Oferentami:  
Łukasz Dombek tel.: 512-367-472, e-mail: dombek@witnica.pl
- 3.7 GW zastrzega sobie prawo do zmiany warunków konkursu przed upływem terminu składania ofert. W przypadku zmiany warunków konkursu GW przekaże informację o zmianie poprzez umieszczenie jej na swojej stronie www. Oferenci, którzy złożyli swoją ofertę przed ogłoszeniem wiadomości o zmianie warunków konkursu, będą mieli prawo ją zmienić, przesyłając nową ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- 3.8 Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszej Specyfikacji podejmuje GW kierując się zasadą równego dostępu do informacji i uczciwej konkurencji.

3.9 GW zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niektórych postanowień niniejszego Ogłoszenia o przetargu postępowaniu konkursowym, jeżeli jest to w interesie GW i nie uchybia zasadom uczciwej konkurencji.

3.10 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 do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami 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 zarządzenia i Programem Inwestycyjnym w zakresie mieszkań na wynajem, zgodnie z przedmiotem konkursu wskazanego w pkt. 2.2,
- b) proponowane warunki objęcia udziałów w Spółce Celowej i/lub udzielenia pożyczki przez potencjalnego Inwestora Finansowego,
- c) propozycji Inwestora Finansowego w zakresie ładu korporacyjnego Spółki Celowej

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.
- b) Oświadczenia Oferenta o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu konkursowym, zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia.

1

- c) Dokumentu potwierdzającego posiadaną przez Oferenta ocenę ratingową wydaną przez uznaną agencję ratingową.
  - d) Niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Oferenta, jeśli oferta jest podpisywana przez osobę (osoby) inną, niż ujawniona we właściwym rejestrze sądowym jako uprawniona do reprezentacji Oferenta.
- 4.6 Dokument, o których mowa w pkt. 4.5. (c) powyżej, może być przedstawiony 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.

Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: „Oferta w konkursie na wybór Inwestora dla Gminy Witnica. Nie otwierać przed dniem: 07.06.2017 r. godz. 14:00” oraz złożyć w biurze Obsługi Interesanta: **ul. Krajowej Rady Narodowej 6, 66-460 Witnica** nie później niż 07.06. 2017 r. do godz. 14:00.

- 4.7 GW może przedłużyć termin składania ofert w dowolnym momencie przed jego upływem zamieszczając stosowną informację o przedłużeniu terminu na swojej stronie internetowej.

## 5. ROZSTRZYGNĘCIE POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO

- 5.1 Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora: ul. Krajowej Rady Narodowej 6, 66-460 Witnica 07.06. 2017 r. o godz. 14:00
- 5.2 GW dokona oceny spełniania przez oferty wymogów określonych w niniejszym Ogłoszeniu i w trakcie tego procesu może żądać udzielania przez Oferentów wyjaśnień i uzupełnień braków, pod rygorem odrzucenia oferty.
- 5.3 Podstawą oceny ofert będą:
- a) posiadana przez Oferenta lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta ocena ratingowa uznanej agencji ratingowej – waga [75%];
  - b) ocena przedłożonego przez Oferenta Programu Inwestycyjnego, zgodnie z przedmiotem Konkursu opisanym w pkt. 2.2 [waga 25%].
- 5.4 Sposób przyznania punktacji:

- a) Najwyżej punktowana będzie oferta, w której Oferent lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta wykaże się posiadaniem najwyższej oceny ratingowej. Oferent, który wykaże się najwyższym ratingiem otrzyma 50 pkt. Druga oferta – 40 pkt. Trzecia oferta – 30 pkt. Czwarta i kolejne oferty – 0 pkt.
- b) Najwyżej punktowana będzie oferta, w której Oferent zaproponuje najkorzystniejszy dla GW Program Inwestycyjny zgodnie z przedmiotem konkursu wskazanym w pkt. 2.2. Oferent, który złoży ofertę najkorzystniejszą dla GW otrzyma 50 pkt. Druga oferta – 40 pkt. Trzecia oferta – 30 pkt. Czwarta i kolejne oferty – 0 pkt.
- 5.5 Inwestor Finansowy, który uzyska najwyższą ocenę w kryterium oceny ofert zostanie zaproszony do dalszych rokowań. W rokowaniach zostaną ustalone ostateczne warunki finansowania i realizacji Programu Inwestycyjnego, w tym warunki umowy inwestycyjnej, pomiędzy GW i Inwestorem Finansowym.
- 5.6 Konkurs może zostać rozstrzygnięty, gdy zostanie złożona chociażby jedna oferta.
- 5.7 GW zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania konkursowego, na każdym z etapów postępowania, bez wybrania żadnej oferty.

  
BURMISTRZ  
*Dariusz Jaworski*

