

**ZARZĄDZENIE NR 211/2018
PREZYDENTA MIASTA SIERADZA**

z dnia 24 września 2018 r.

w sprawie ogłoszenia konkursu na wybór wspólnika i inwestora finansowego do spółki celowej

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ogłasza się konkurs na wybór wspólnika i inwestora finansowego do spółki celowej dla realizacji projektu inwestycyjnego polegającego na zwiększeniu dostępności mieszkań na wynajem poprzez budowę budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu w Sieradzu przy wykorzystaniu nieruchomości będących własnością Gminy Miasto Sieradz.

2. Ogłoszenie o konkursie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Przewodniczącemu Komisji Konkursowej powołanej Zarządzeniem nr 210/2018 Prezydenta Miasta Sieradza z dnia 24 września 2018r.

§ 3. 1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

2. Ogłoszenie o Konkursie podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza.

Prezydent Miasta Sieradza


Paweł Osiewała

OGŁOSZENIE O KONKURSIE NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI CELOWEJ

1. Dane ogłaszającego konkurs:

Gmina Miasto Sieradz
plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz
tel. 43 826 61 65, email: um@umsieradz.pl
NIP: 827-22-37-737, REGON: 730 934 335

2. Przedmiot konkursu:

- 2.1. Gmina Miasto Sieradz zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór współnika i inwestora finansowego (Inwestor Finansowy/Oferent), z którym Gmina Miasto Sieradz utworzy spółkę celową (Spółka Celowa) lub przystąpi do istniejącej spółki celowej utworzonej przez Inwestora Finansowego/Oferenta, wyłącznie w celu realizacji Projektu Inwestycyjnego opisanego w dalszej części konkursu.
- 2.2. Zakres działalności Spółki Celowej będzie obejmował w szczególności realizację Projektu Inwestycyjnego mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem poprzez budowę budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu w Sieradzu przy wykorzystaniu nieruchomości będących własnością Gminy Miasto Sieradz.
- 2.3. W ramach Projektu Inwestycyjnego przewiduje się budowę zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z około 150 lokalami mieszkalnymi z około 230 zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz lokalami usługowymi, przy czym szczegółowy zakres Projektu Inwestycyjnego określony zostanie po dokonaniu szczegółowej analizy projektu.
- 2.4. W celu realizacji Projektu Inwestycyjnego Prezydent Miasta Sieradza zwróci się do Rady Miejskiej w Sieradzu z wnioskiem o wyrażenie zgody na przystąpienie Gminy Miasto Sieradz do Spółki Celowej oraz wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci nieruchomości gruntowych położonych w Sieradzu przy ul. Armii Krajowej/ul. Sikorskiego, obejmując w zamian udziały w tej Spółce.
- 2.5. Gmina Miasto Sieradz oczekuje, że na realizację Projektu Inwestycyjnego, Inwestor Finansowy zapewni finansowanie Spółce Celowej w szacowanej wysokości nie mniej niż **27.000.000,00 złotych netto (dwadzieścia siedem milionów zł)**, poprzez:
 - a) wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki (na podwyższony kapitał zakładowy lub kapitał zakładowy z agio) niezbędnego do realizacji Projektu Inwestycyjnego (Podwyższenie Kapitału);
 - b) zapewnienie finansowania własnego lub zorganizowanie finansowania w postaci instrumentów dłużnych (np. kredytu, pożyczki, emisji obligacji, itp.) w terminach i na zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy Gminą Miasto Sieradz a Inwestorem Finansowym (Zapewnienie Finansowania);

- 2.6. Po przeprowadzeniu Podwyższenia Kapitału i objęciu udziałów przez Inwestora Finansowego, Inwestor Finansowy stanie się większościowym wspólnikiem Spółki Celowej.
- 2.7. Po wniesieniu aportu nieruchomości gruntowych i objęciu udziałów przez Gminę Miasto Sieradz, Gmina Miasto Sieradz stanie się mniejszościowym wspólnikiem Spółki Celowej.
- 2.8. Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i wspólnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu ofert 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 o konkursie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sieradza, tj. na stronie internetowej: www.umsieradz.finn.pl oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza.
- 3.3. Oferenci mogą składać oferty, które będą później podlegać negocjacom i ustaleniom co do warunków Projektu Inwestycyjnego.
- 3.4. Oferent może zwrócić się na piśmie lub poprzez e-mail o wyjaśnienie warunków konkursu lub o dodatkowe dokumenty niezbędne do złożenia oferty.
- 3.5. Wyjaśnienie dotyczące warunków konkursu udzielone jednemu oferentowi zostanie opublikowane na ww. stronie internetowej, tj. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sieradza.
- 3.6. Wyznacza się następującą osobę do kontaktów z potencjalnymi oferentami:
 - a) Jakub Kulesza – Skarbnik Miasta Sieradza, tel. 43 826 61 21 – w zakresie dotyczącym części finansowej Projektu;
 - b) Rafał Wojtczak – Inspektor w Zespole ds. Rozwoju, tel. 43 826 61 11 – w zakresie dotyczącym organizacji Projektu.
- 3.7. Gmina Miasto Sieradz zastrzega sobie prawo do zmiany warunków konkursu przed upływem terminu składania ofert. W przypadku zmiany warunków konkursu, stosowna informacja zostanie zamieszczona na ww. stronie internetowej. Oferenci, którzy złożyli oferty przed ogłoszeniem zmiany warunków konkursu mają prawo do zmiany oferty przed upływem terminu z dopiskiem „Zmiana oferty” i taką ofertę uznaje się za ostateczną ofertę złożoną.
- 3.8. Wszystkie koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi oferent.
- 3.9. Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszym ogłoszeniu o konkursie podejmuje Gmina Miasto Sieradz, kierując się zasadą równego dostępu do informacji oraz uczciwej konkurencji.
- 3.10. Gmina Miasto Sieradz zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niektórych postanowień niniejszego ogłoszenia o postępowaniu konkursowym, jeżeli jest to w interesie Gminy Miasto Sieradz 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.
- 4.2. Oferta powinna zawierać Propozycję Inwestycyjną obejmującą:
 - a) opis wdrożenia i zarządzania Projektem Inwestycyjnym w zakresie mieszkań na wynajem, zgodnie z przedmiotem konkursu;

- b) proponowane warunki prawne i finansowe objęcia udziałów przez Gminę Miasto Sieradz w Spółce Celowej (wzajemne rozliczenia);
- c) warunki finansowe realizacji Projektu Inwestycyjnego, w tym marża finansowa zaproponowana przez Inwestora Finansowego;
- d) harmonogram Projektu Inwestycyjnego zawierający sekwencje działań, w wyniku których nastąpi realizacja projektu;
- e) propozycję 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 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 przez niego warunków zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia;
- c) oświadczenia o wysokości marży finansowej, która będzie miała zastosowanie przy obliczaniu ceny za udziały w Spółce Celowej;
- d) niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Oferenta, jeśli oferta jest podpisywana przez osobę(y) inną niż ujawniona we właściwym rejestrze sądowym jako uprawniona do reprezentowania spółki.

4.6. Dokumenty, o którym mowa w pkt. 4.5 lit. „d” mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta, osobę do tego upoważnioną, radcę prawnego lub adwokata.

5. Termin złożenia oferty

5.1. Ofertę w formie papierowej należy umieścić w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Oferta – Konkurs na wybór wspólnika i inwestora finansowego dla Gminy Miasto Sieradz. Nie otwierać przed dniem 25 października 2018r. godz. 12.00”.

5.2. Oferty należy składać w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Sieradza do dnia **25 października 2018r. do godz. 12.00** na adres:

Urząd Miasta Sieradza, plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz.

5.3. Gmina Miasto Sieradz zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu składania ofert w dowolnym momencie, ale przed jego upływem. O przesunięciu terminu zostanie zamieszczona informacja na ww. stronie internetowej.

5.4. Decydujące znaczenie dla oceny zachowania terminu składania ofert ma data i godzina wpływu oferty do Urzędu Miasta Sieradza, a nie data jej wysłania przesyłką pocztową czy kurierską. Oferty złożone po upływie terminu składania ofert zostaną odrzucone.

6. Rozstrzygnięcie postępowania konkursowego

6.1. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Gminy Miasto Sieradz, plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz w dniu 25 października 2018 roku o godz. 12.30.

6.2. Gmina Miasto Sieradz dokona oceny spełnienia przez oferty wymogów określonych z niniejszym ogłoszeniem. W trakcie oceny Komisja oceniająca może wezwać Oferentów do wyjaśnienia lub uzupełnienia dokumentów pod rygorem odrzucenia oferty.

6.3. Podstawą oceny oferty będą następujące kryteria:

- a) wysokość marży finansowej – waga 70%
- b) projekt inwestycyjny – waga 30%

6.4. Sposób przyznawania punktacji:

a) wysokość marży finansowej – punktacja przyznawana będzie według wzoru:

$$MF = (MF_{\min} / MF_{\text{Oferenta}}) \times 100 \text{ pkt} \times 70\%, \text{ gdzie:}$$

- MF – oznacza liczbę punktów oferty badanej w zakresie marży finansowej,
- MF_{\min} – oznacza najniższą marżę finansową zaoferowaną w konkursie;
- MF_{Oferenta} – oznacza marżę finansową badanej oferty.

b) projekt inwestycyjny – najwyżej punktowany będzie Oferent, który zaproponuje najkorzystniejszy dla Gminy Miasto Sieradz Projekt Inwestycyjny zgodnie z przedmiotem konkursu i odpowiednio otrzyma:

- 30 pkt. za złożenie oferty najkorzystniejszej dla Gminy;
- 20 pkt. otrzyma drugi Oferent;
- 10 pkt. otrzyma trzeci oferent;

Kolejni Oferenci otrzymają 0 pkt.

6.5. Oferent, który otrzyma najwyższą ocenę według kryteriów oceny oferty zostanie zaproszony do dalszych rokowań. W rokowaniach zostaną ustalone ostateczne warunki finansowania inwestycji i realizacji Projektu Inwestycyjnego, w tym warunki umowy inwestycyjnej pomiędzy Spółką i Inwestorem Finansowym.

6.6. Konkurs może zostać uznany za rozstrzygnięty w przypadku wpłynięcia jednej oferty.

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

PREZYDENT MIASTA
Paweł Osiewała

FORMULARZ OFERTOWY

Nazwa Oferenta:

Adres Oferenta:

NIP:

REGON:

KRS:

Osoba wyznaczona do kontaktu:

.....

.....

Oświadczenie Oferenta

Odpowiadając na ogłoszenie Gminy Miasto Sieradz o konkursie na wybór współnika i inwestora finansowego do spółki celowej, na warunkach opisanych w ogłoszeniu oraz w niniejszej ofercie oświadczam, że:

1. jestem uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami prawa.
2. znajduje się w sytuacji w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu przedmiotu konkursu.
3. nie znajduje się w trakcie postępowania upadłościowego, w stanie upadłości lub likwidacji.
4. zapoznałem się z treścią Ogłoszenia o konkursie i uznaje się za związanego określonymi w nim postanowieniami i zasadami postępowania konkursowego, nie wnoszę do nich uwag i zastrzeżeń oraz uzyskałem wszelkie konieczne informacje, niezbędne do przygotowania i złożenia oferty.
5. uważam się za związanego niniejszą ofertą przez 90 dni od daty upływu terminu składania ofert.
6. oświadczam pod rygorem wykluczenia z postępowania, że wszystkie informacje zamieszczone w przedstawionej ofercie i załącznikach do oferty są prawdziwe.
7. podejmę dalsze rokowania co do treści ostatecznego zobowiązania wynikającego z treści oferty.

8. W załączeniu do niniejszego formularza przedkładam Projekt Inwestycyjny obejmujący szczegółowe warunki oferty w zakresie:
- a) sposobu wdrożenia i zarządzania Projektem Inwestycyjnym w zakresie mieszkań na wynajem zgodnie z przedmiotem konkursu;
 - b) proponowanych warunków prawnych i finansowych objęcia udziałów przez Gminę Miasto Sieradz, Inwestora Finansowego w Spółce Celowej (wzajemne rozliczenia);
 - c) warunków finansowych realizacji Projektu Inwestycyjnego, w szczególności wysokość marży finansowej;
 - d) harmonogramu Projektu Inwestycyjnego zawierającego sekwencje działań, w wyniku których nastąpi realizacja projektu;
 - e) propozycji w zakresie ładu korporacyjnego Spółki Celowej.

.....
Miejscowość, data

.....
.....
Podpisy/y osoby/osób uprawnionych do reprezentowania Oferenta