

Załącznik do
zarządzenia nr 57/2018
Wójta Gminy Fabianki
z dnia 26 lipca 2018 r.

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

1. DANE OGŁASZAJĄCEGO

Gmina Fabianki

Fabianki 4

87-811 Fabianki

e-mail: gmina@fabianki.pl

tel. 54 251 72 10

NIP 888-28-92-245

REGON 910866844

2. PRZEDMIOT KONKURSU

2.1. Gmina Fabianki, 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 lub spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązana przez Gminę pod firmą Mieszkania Komunalne Sp. z o.o. utworzy spółkę celową w celu realizacji projektu inwestycyjnego, o którym mowa w punktach 2.2.-2.6., zwanego dalej Projektem. Przez użyte w dalszej treści określenie Spółka należy rozumieć spółki celowe w 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 stworzy możliwość poprawy dostępności lokali mieszkaniowych poprzez najem lokali w zasobach Spółki wybudowanych w ramach Projektu. W ramach Projektu przewiduje się budowę 1 budynku mieszkalnego z co najmniej **30 lokalami na wynajem**.

2.3. Zakłada się, że zasady wynajmowania lokali przewidywać będą kryterium pierwszeństwa w najmie lokali dla osób zameldowanych obecnie na terenie Gminy.

2.4. W celu realizacji Projektu, Gmina wniesie aportem do Spółki wkład niepieniężny w postaci niezabudowanych nieruchomości położonych w Chełmicy-Cukrowni, działki nr 258/58 i 258/59 (obręb ewidencyjny Chełmica Duża), o łącznej powierzchni 1 953 m², dla których w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzone jest księga wieczysta nr WL1W/00057220/7, obejmując w zamian udziały w kapitale zakładowym Spółki.

2.5. 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 **5 500 000,00 PLN** (słownie: pięć milionów pięćset tysięcy zł) i obejmuje środki na dokumentację projektową, budowę budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą i uzbrojeniem terenu, wynagrodzenie generalnego wykonawcy, nadzór inwestorski i autorski oraz obsługę administracyjną Spółki w całym okresie jej funkcjonowania. 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 lub części formę wkładu pieniężnego do Spółki 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.

2.6. Zakłada się wychodzenie Partnera Kapitałowego ze Spółki poprzez wykup jego udziałów przez Gminę lub spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązaną przez Gminę pod firmą Mieszkania Komunalne Sp. z o.o. 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 zaproponowana przez Oferenta w ofercie. 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.

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 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.

3.6. Wyznacza się n/w osobę do kontaktu z potencjalnymi Oferentami: Waldemar Marciniak – Kierownik Referatu Rozwoju, Funduszy Zewnętrznych i Gospodarki Komunalnej, tel. 54 251 72 40, e-mail: fundusze@fabianki.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, w stanie upadłości lub restrukturyzacji.

4.2. Oferta powinna zawierać Propozycję Inwestycyjną obejmującą:

- a) opis wdrożenia i zarządzenia Projektem w zakresie mieszkań na wynajem, zgodnie z przedmiotem konkursu wskazanym w pkt 2.,
- b) proponowane warunki objęcia udziałów w Spółce i udzielenia dofinansowania 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 2012r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1481 ze zm.) lub drogą elektroniczną. Ofertę oraz dokument wymieniony w pkt 4.5. c), należy złożyć w formie: oryginału – oferta lub 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 - dokument wymieniony w pkt 4.5. c).

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

Urząd Gminy Fabianki

Fabianki 4

87-811 Fabianki

4.8. Zawiadomienia, oświadczenia, wnioski oraz informacje przekazywane przez Oferenta drogą elektroniczną należy kierować na adres: fundusze@fabianki.pl

4.9. Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: **„Oferta w konkursie na wybór Partnera Kapitałowego dla Gminy Fabianki. Nie otwierać przed dniem 31 sierpnia 2018 r. godz. 10¹⁵”** oraz złożyć w sekretariacie Urzędu Gminy Fabianki (II piętro, p. 23), Fabianki 4, 87-811 Fabianki lub przesłać za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urzędu Gminy Fabianki podany w pkt 4.7.

4.10. **Termin składania ofert upływa dnia 31 sierpnia 2018 r. o godz. 10⁰⁰.** Termin powyższy jest zachowany jeżeli oferta wpłynie do Urzędu Gminy Fabianki 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 Gminy.

5. ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO

5.1. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Gminy Fabianki, Fabianki 4, 87-811 Fabianki, sala konferencyjna (parter), w dniu 31 sierpnia 2018 r. godz. 10¹⁵.

5.2. Gmina dokona oceny spełniania przez oferty 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 Gmina 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, Oferent zostanie wezwany do uzupełnienia oferty. 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 mieć obowiązek nabycia udziałów Oferenta w Spółce za cenę co najmniej odpowiadającą wartości nominalnej tych udziałów w ściśle określonych przypadkach – 10 pkt,
- b) Oferent przewiduje, że Gmina będzie miała obowiązek nabycia udziałów Oferenta w Spółce za cenę co najmniej odpowiadającą wartości nominalnej tych udziałów w dowolnym momencie obowiązywania umowy - 0 pkt.

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:

- 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:

$$PO = lpkt_{5.5.1.} \times 30\% + (\Sigma lpkt_{5.5.2.1., 5.5.2.2., 5.5.2.3., 5.5.2.4.})$$

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.

Σ 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 Spółką i Partnerem Kapitałowym.

5.7. Konkurs może zostać rozstrzygnięty, także w przypadku złożenia tylko jednej oferty.

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