

KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI CELOWEJ

1. DANE SPÓŁKI

Nazwa: Zakład Gospodarki Lokalowej spółka z o.o.

Adres: ul. Żeromskiego 5, 21-500 Biała Podlaska

Telefon: 833416756

E-mail: zgl@zglbp.pl

www: <http://www.zglbialapodlaska.pl>

Numer NIP: 5372473789

Numer REGON: 060290132

2. PRZEDMIOT KONKURSU

- 2.1 Zarząd spółki „Zakład Gospodarki Lokalowej” sp. z o.o. (dalej „ZGL” lub „Spółka”) zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i wspólnika („Inwestor Finansowy” lub „Ofereant”), z którym ZGL utworzy spółkę celową. ZGL 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 obejmował 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 ZGL. Realizacja programu inwestycyjnego leży w interesie rozwoju Białej Podlaskiej („Program Inwestycyjny”).
- 2.3 W celu realizacji Programu Inwestycyjnego, ZGL wniesie do Spółki Celowej wkład niepieniężny w postaci nieruchomości położonej w Białej Podlaskiej przy ul. Jana II Kazimierza 2, ul. Jana III Sobieskiego (numery ewidencyjne działek 366/31, 365/58, 367/1, 367/5, 367/15) („Nieruchomość”) oraz decyzję z dnia 10 maja 2012 r. nr 112/12 nr UAB.6740.141.202.CA5 wydaną przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska zatwierdzającą projekt budowlany i zmieniającą decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 1.03.2011 nr 27/11 UAB.6740.11.2011.CA4 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę („Pozwolenie na budowę”).
- 2.4 ZGL oczekuje, że Inwestor Finansowy zapewni finansowanie Spółce Celowej na realizację Programu Inwestycyjnego w szacowanej wysokości, co najmniej 16 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 ZGL 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 Pozwolenia na budowę i objęciu udziałów przez ZGL w Spółce Celowej, ZGL stanie się mniejszościowym wspólnikiem Spółki Celowej.
- 2.7 Po zakończeniu Programu Inwestycyjnego, ZGL umorzy wszystkie swoje udiały w Spółce Celowej.
- 2.8 Spółka Celowa będzie zarządzać nowopowstałym zasobem mieszkań na wynajem, z opcją wykupu i udostępniać je na zasadach przyjętych przez Spółkę Celową.
- 2.9 Spółka Celowa przyjmie zasady udostępnienia mieszkań pozostających w jej zasobie.
- 2.10 Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i wspólnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu, na podstawie art. 70¹-70⁵ Kodeksu Cywilnego.

3. WARUNKI PROWADZENIA POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO

- 3.1 Spółka doloży wszelkich starań, by prowadzić postępowanie konkursowe w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję.
- 3.2 Spółka udostępnia Ogłoszenie o postępowaniu konkursowym potencjalnym oferentom na swojej stronie internetowej, pod adresem: zglbialapodlaska.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 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 Spółki.
- 3.6 Wyznacza się następujące osoby do kontaktu z potencjalnymi Oferentami:
Arkadiusz Mateńko 530600865
- 3.7 Spółka zastrzega sobie prawo do zmiany warunków konkursu przed upływem terminu składania ofert. W przypadku zmiany warunków konkursu Spółka przekaże informację o zmianie poprzez umieszczenie jej na swojej stronie www. Oferenci, którzy złożyli swoją ofertę przed ogłoszeniem wiadomości o zmianie warunków konkursu, mają prawo ją zmienić, przesyłając nową ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- 3.8 Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszej Specyfikacji podejmuje Spółka kierując się zasadą równego dostępu do informacji i uczciwej konkurencji.

3.9 Spółka zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niektórych postanowień niniejszego Ogłoszenia o przetargu postępowaniu konkursowym, jeżeli jest to w interesie Spółki 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 prawne i finansowe objęcia udziałów w Spółce Celowej i udzielenia pożyczki przez potencjalnego Inwestora Finansowego,
- (c) proponowane warunki prawne i finansowe objęcia udziałów przez ZGL w Spółce Celowej,
- (d) terminów i warunków rozliczenia z ZGL po realizacji Programu Inwestycyjnego,
- (e) 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.
- (c) Dokument potwierdzający 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 Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o.o.. Nie otwierać przed dniem: 29.11 2016 r. godz. 14 oraz złożyć w biurze Organizatora: **ul. Żeromskiego 5, 21-500 Biała Podlaska** nie później niż 29.11. 2016 r. do godz. 12.

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

5. ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO

- 5.1 Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora: ul. Żeromskiego 5, 21-500 Biała Podlaska 29.11. 2016 r. o godz. 14
- 5.2 Spółka dokonuje 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 proponuje najkorzystniejszy dla ZGL Program Inwestycyjny zgodnie z przedmiotem konkursu wskazanym w pkt. 2.2. Oferent, który złoży ofertę najkorzystniejszą dla ZGL otrzyma 50 pkt. Druga ofert – 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 Spółką i Inwestorem Finansowym.

- 5.6 Konkurs może zostać rozstrzygnięty, chociażby została złożona jedna oferta.
- 5.7 Spółka zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania konkursowego, na każdym z etapów postępowania, bez wybrania żadnej oferty.