

KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI CELOWEJ W CELU REALIZACJI PROGRAMU MIESZKANIOWEGO W RAMACH RZĄDOWEGO PROGRAMU „MIESZKANIE PLUS” W JEDLINIE-ZDRÓJU

1. Dane ogłaszającego konkurs:

Nazwa: Gmina Jedlina-Zdrój
Adres: ul. Poznańska 2, 58-330 Jedlina-Zdrój
Telefon: 74 8455215
e-mail: urząd@jedlinazdroj.eu
www: www.jedlinazdroj.eu
NIP: 886-25-72-796
REGON : 890718202
Kod terytorialny: 02 21021

2. Przedmiot konkursu:

- 2.1. Gmina Jedlina-Zdrój, ul. Poznańska 2, 58-330 Jedlina-Zdrój, województwo dolnośląskie zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i wspólnika („Inwestor Finansowy” lub „Ofereń”), w celu realizacji programu inwestycyjnego mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, opisanego w załączniku nr 2 do niniejszego ogłoszenia („Program Inwestycyjny”).
- 2.2. Program Inwestycyjny realizowany będzie z wybranym inwestorem w formie spółki celowej z udziałem Gminy. („Spółka celowa”).
- 2.3. Gminy Jedlina-Zdrój oczekuje, że struktura instytucjonalna realizacji Programu Inwestycyjnego Spółki Celowej spełniać będzie następujące warunki:
 - a) Inwestor zapewni finansowanie Spółce Celowej na realizację Programu Inwestycyjnego w szacowanej wysokości co najmniej 8,5 mln PLN poprzez wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki Celowej oraz zapewnienie lub zorganizowanie finansowania w postaci instrumentów dłużnych (kredytu, pożyczki, emisji obligacji, etc.),
 - b) Na etapie przygotowania i realizacji Programu Inwestycyjnego Inwestor będzie większościowym wspólnikiem Spółki Celowej,
 - c) Strategiczne decyzje w ramach Spółki Celowej podejmowane będą przez wspólników na zasadzie konsensusu,
 - d) Umowa Spółki Celowej zawarta zostanie na okres minimum 25 lat,
 - e) Inwestor zapewni przejrzysty sposób rozliczeń pomiędzy wspólnikami, oparty o wiarygodne i obiektywne parametry,
 - f) Po zakończeniu okresu współpracy Gmina będzie jedynym wspólnikiem tej spółki.
- 2.4 Gmina i Inwestor uzgodnią warunki i terminy realizacji Programu Inwestycyjnego w formie protokołu („Protokół”).

3. Warunki prowadzenia postępowania konkursowego

- 3.1. Ogłoszenie o konkursie („Ogłoszenie”) nie stanowi oferty w rozumieniu art.66 Kodeksu Cywilnego. Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora do Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu, na podstawie art. 70¹-70⁵ Kodeksu Cywilnego.
- 3.2. Gmina prowadzi postępowanie konkursowe w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu konkursowym są bezstronne i niezależne.

- 3.3. Ogłoszenie o postępowaniu konkursowym udostępnia się potencjalnym Oferentom na stronie Biuletynu Informacji Publicznej - <http://bip.jedlinazdroj.eu/>, zakładka konkursy.
- 3.4. Oferenci mogą składać oferty, które będą później podlegać negocjacjom i ustaleniom co do warunków inwestycji.
- 3.5. Oferenci mogą zwrócić się na piśmie lub poprzez e-mail, bądź fax o wyjaśnienie warunków konkursu lub o dodatkowe dokumenty/informacje niezbędne do złożenia oferty.
- 3.6. Wszelkie wyjaśnienia lub dokumenty składane oferentowi na jego wniosek zostaną opublikowane na wyżej wymienionej stronie internetowej,
- 3.7. Wyznacza się n/w osobę do kontaktu z potencjalnymi Oferentami: Marzena Wróbel skarbnik, Urząd Miasta Jedlina-Zdrój, e-mail skarbnik@jedlinazdroj.eu tel. 74-851-09-60.
- 3.8. Gmina Jedlina-Zdrój zastrzega sobie prawo do zmiany warunków konkursu przed terminem składania ofert. W przypadku zmiany ogłoszenia lub warunków konkursu, Gmina Jedlina-Zdrój prześle informację o dokonanej zmianie poprzez umieszczenie jej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta. Oferenci, którzy złożą swoją ofertę przed ogłoszeniem informacji o zmianie, mają prawo, jeżeli zaistnieje taka potrzeba, dostosować ją do nowych warunków, przesyłając nową ofertę przed upływem terminu z dopiskiem „Zmiana”.
- 3.9. Wszystkie koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Oferent.
- 3.10. Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszym ogłoszeniu o konkursie podejmować będzie Gmina Jedlina-Zdrój kierując się zasadą równego dostępu do informacji i uczciwej konkurencji.
- 3.11. Gmina Jedlina-Zdrój zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niektórych postanowień niniejszego ogłoszenia o postępowaniu konkursowym, jeżeli jest to w interesie Gminy Jedlina-Zdrój i nie uchybia zasadom uczciwej konkurencji.
- 3.12. Postępowanie konkursowe jest jawne. Inwestor może zastrzec lub poinformować, że niektóre dokumenty lub informacje przekazywane Gminie w trakcie postępowania konkursowego stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa lub podlegają ochronie na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

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 przepisami prawa;
 - 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 dotyczącą przygotowania i realizacji Programu Inwestycyjnego, obejmującą w szczególności:
 - a) proponowane warunki związane z funkcjonowaniem Spółki Celowej, w tym projekt umowy Spółki Celowej,
 - b) warunki rozliczenia z inwestorem po zakończeniu realizacji Programu Inwestycyjnego,
 - c) warunki finansowe realizacji Programu Inwestycyjnego, w tym marża zaproponowana przez Inwestora,
 - d) propozycję zasad i harmonogramu realizacji Programu Inwestycyjnego,
- 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:
- propozycji Inwestycyjnej o treści odpowiadającej zakresowi wskazanemu w pkt 4.2,
 - oświadczenia Oferenta o spełnianiu przez niego warunków o których mowa w pkt.4.1 (zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia),
 - dokumentu potwierdzającego wiarygodność finansową Oferenta,
 - dokumentu potwierdzającego doświadczenie Oferenta w realizacji inwestycji mieszkaniowych,
 - 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. Forma dokumentów:
- dokumenty, o których mowa w punkcie 4.5 lit. a) - d) mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta lub osobę do tego upoważnioną, ewentualnie przez radcę prawnego, adwokata lub notariusza;
 - dokumenty, o których mowa w punkcie 4.5 lit.e mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta lub osobę do tego upoważnioną lub notariusza.
- 4.7. Zawiadomienia, oświadczenia, wnioski oraz informacje przekazywane przez oferenta drogą elektroniczną należy kierować na adres:
skarbnik@jedlinazdroj.eu.

5. Złożenie oferty

- 5.1. Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: „Oferta w konkursie na wybór Inwestora dla Gminy Jedlina-Zdrój. Nie otwierać przed dniem **9 października 2018 r. godz. 10.00**” oraz złożyć w Biurze Obsługi Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój przy ul. Poznańskiej 2 pok.4 w Jedlinie-Zdroju lub przesłać za pośrednictwem operatora pocztowego na adres Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój podany w pkt 4.7.
- 5.2. Termin składania ofert upływa dnia **9 października 2018 r. o godz. 10.00**. Termin powyższy jest zachowany jeżeli oferta wpłynie do Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój przed jego upływem. Gmina zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu składania ofert w dowolnym momencie, ale przed jego upływem, zamieszczając stosowną informację o przedłużeniu terminu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

6. Rozstrzygnięcie postępowania konkursowego

- 6.1. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Urzędu Miasta Jedlina-Zdrój przy ul. Poznańskiej 2, pokój nr 9 w dniu **9 października 2018 r. o godz. 12.00**.
- 6.2. Gmina Jedlina-Zdrój dokona oceny spełniania przez oferty wymogów określonych w niniejszym ogłoszeniu. 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.

- 6.3. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane, a niespełniające wymagań formalnych, których braki nie zostaną uzupełnione w określonym przez Gminę Jedlina-Zdrój terminie wyznaczonym zgodnie z pkt 5.2., odrzucone.
- 6.4. Podstawą oceny ofert będą:
- Kryterium: ocena formalna
- Ocena warunków formalnych Propozycji Inwestycyjnej, w tym w zakresie wskazanym w pkt.2.3 i 4.2 niniejszego Ogłoszenia,
- Kryterium: program Inwestycyjny
- Ocena przedłożonych przez Oferenta warunków finansowych realizacji Programu Inwestycyjnego.
- Kryterium : doświadczenie Oferenta
- Ocena doświadczenia Oferenta w realizacji inwestycji mieszkaniowych w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie oferty.
- 6.5. Sposób przyznawania punktacji:
- Kryterium : ocena formalna
- Ocena warunków formalnych Propozycji Inwestycyjnej odbywała się będzie na zasadzie: spełnia - nie spełnia. Oferty nie spełniające warunków formalnych zostaną odrzucone,
- Kryterium : program Inwestycyjny
- Ocena warunków finansowych realizacji Programu Inwestycyjnego nastąpi w oparciu o marżę zaproponowaną przez Inwestora – waga 50%,
- Kryterium : doświadczenie Oferenta
- Ocena doświadczenia Oferenta nastąpi w oparciu o liczbę m2 powierzchni użytkowo-mieszkalnej zrealizowanej lub trakcie realizacji przez Oferenta działającego w ramach programów inwestycyjnych analogicznych lub zbieżnych do Konkursu – waga 50%,
- 6.6. Organizator, niezwłocznie po dokonaniu oceny złożonych ofert, poinformuje Oferentów o dokonaniu wyboru oferty i zaproszeniu do dalszych rokowań albo o zakończeniu postępowania konkursowego bez wyboru oferty. W rokowaniach zostaną ustalone ostatecznie warunki finansowania inwestycji i realizacji Programu Inwestycyjnego, w formie protokołu.
- 6.7. Złożenie jednej oferty nie wyklucza rozstrzygnięcia konkursu.
- 6.8. Oferentom nie przysługują środki ochrony prawnej. Oferent niezadowolony z wyniku postępowania może zwrócić się do Organizatora o ponowne rozpatrzenie Oferty. W takim przypadku Organizator dokona ponownej oceny oferty w terminie 5 dni roboczych i poinformuje Oferenta o jej Wyniku
- 6.9. Gmina Jedlina-Zdrój zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania konkursowego na każdym z etapów postępowania bez wybrania żadnej oferty.

BURMISTRZ MIASTA
Jedlina-Zdrój
Leszek Orpel