

**KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI  
CELOWEJ W CELU REALIZACJI PROGRAMU MIESZKANIOWEGO W RAMACH  
RZĄDOWEGO PROGRAMU „MIESZKANIE PLUS” W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH**

**1. DANE OGŁASZAJĄCEGO**

Nazwa: Gmina Ząbkowice Śląskie

Adres: ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie

Email: [sekretariat@zabkowiceslaskie.pl](mailto:sekretariat@zabkowiceslaskie.pl)

www. [www.zabkowiceslaskie.pl](http://www.zabkowiceslaskie.pl)

**NIP** Gmina: 887-16-35-243,

**REGON** Gmina: 890718461

Identyfikator Gminy **TERYT** - 0224053

**2. PRZEDMIOT KONKURSU**

2.1 Gmina Ząbkowice Śląskie, ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie, województwo dolnośląskie, państwo Polska (dalej „Gmina Ząbkowice Śląskie”) zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i współnika spółki z o.o. („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”, z którym Gmina Ząbkowice Śląskie utworzy spółkę celową („Spółka Celowa” lub „Spółka”). Gmina Ząbkowice Śląskie dopuszcza także możliwość przystąpienia do istniejącej spółki celowej, utworzonej przez Inwestora Finansowego.

2.2 Zakres działalności Spółki Celowej będzie obejmował w szczególności realizację programu inwestycyjnego opisanego w **załączniku nr 2** do niniejszego ogłoszenia, mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, przy wykorzystaniu nieruchomości pozostających we własności Gminy Ząbkowice Śląskie, które zostaną wniesione aportem do Spółki Celowej. Realizacja Programu Inwestycyjnego leży w interesie rozwoju Gminy Ząbkowice Śląskie i wpisuje się w „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ząbkowice Śląskie na lata 2019-2023” oraz w cele rządowego programu „Mieszkanie +”.

2.3 W celu realizacji Programu Inwestycyjnego, Gmina Ząbkowice Śląskie zobowiązuje się wnieść do Spółki Celowej wkład niepieniężny w postaci:

- a) Nieruchomości gruntowej położonej w Ząbkowicach Śląskich nr 3/7, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.9654 ha, Księga Wieczysta nr SW1Z/00064694/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich,
- b) Nieruchomości gruntowej położonej w Ząbkowicach Śląskich nr 3/6, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.5678 ha, Księga Wieczysta nr SW1Z/00064694/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich.

*Jk*

2.4 Gmina Ząbkowice Śląskie wymaga, aby Inwestor Finansowy zapewnił finansowanie spółki celowej na realizację programu inwestycyjnego opisanego w **załączniku nr 2** do niniejszego ogłoszenia poprzez (i):

- a) wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki Celowej (na podwyższony kapitał zakładowy lub na kapitał zakładowy z agio) niezbędnego do prowadzenia Programu Inwestycyjnego („Podwyższenie Kapitału”).
- b) zapewnienie finansowania własnego lub zorganizowanie finansowania w postaci instrumentów dłużnych (kredytu, pożyczki lub emisji obligacji, etc.) w terminach i na zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy Gminą Ząbkowice Śląskie a Inwestorem Finansowy („Zapewnienie Finansowania”).
- c) Po przeprowadzeniu Podwyższenia Kapitału i objęciu udziałów przez Inwestora Finansowego, Inwestor Finansowy stanie się większościowym współnikiem Spółki Celowej.
- d) Po wniesieniu wkładu niepieniężnego tytułem aportu i objęciu udziałów przez Gminę Ząbkowice Śląskie w Spółce Celowej, Gmina Ząbkowice Śląskie stanie się mniejszościowym współnikiem Spółki Celowej.
- e) Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i współnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu (przetarg), na podstawie art. 70<sup>1</sup>-70<sup>5</sup> Kodeksu Cywilnego.

### **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 Finansowego i współnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu, na podstawie art. 70<sup>1</sup>-70<sup>5</sup> Kodeksu Cywilnego.
- 3.2 Gmina Ząbkowice Śląskie dołoży wszelkich starań, by prowadzić postępowanie konkursowe w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję.
- 3.3 Gmina Ząbkowice Śląskie udostępnia Ogłoszenie o postępowaniu konkursowym potencjalnym oferentom na swojej stronie internetowej, pod adresem: [bip.zabkowiceslaskie.pl](http://bip.zabkowiceslaskie.pl)
- 3.4 Oferenci mogą składać oferty, które będą później podlegać negocjacom (rokowaniom) i ustaleniom co do warunków inwestycji.
- 3.5 Oferent może zwrócić się na piśmie lub poprzez e-mail o wyjaśnienie warunków konkursu lub o dodatkowe dokumenty oraz informacje konieczne do złożenia oferty.
- 3.6 Wyjaśnienie dot. warunków konkursu udzielone jednemu z Oferentów zostanie opublikowane na stronie internetowej Gminy Ząbkowice Śląskie .
- 3.7 Wyznacza się następujące osoby do kontaktu z potencjalnymi Oferentami:

Paweł Onysków - Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
tel: 74 816 53 12

e-mail : [pawel.onyskow@zabkowiceslaskie.pl](mailto:pawel.onyskow@zabkowiceslaskie.pl)

Piotr Piwkowski – Referent ds. gospodarki nieruchomościami

Tel. 74 816 53 23

e-mail: [piotr.piwkowski@zabkowiceslaskie.pl](mailto:piotr.piwkowski@zabkowiceslaskie.pl)

- 3.8 Gmina Ząbkowice Śląskie zastrzega sobie prawo do zmiany warunków konkursu przed upływem terminu składania ofert. W przypadku zmiany warunków konkursu Gmina Ząbkowice Śląskie przekaze 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 z dopiskiem „zmiana”.
- 3.9 Rozstrzygnięcia w sprawach nieuregulowanych w niniejszym konkursie podejmuje Gmina Ząbkowice Śląskie kierując się zasadą równego dostępu do informacji i uczciwej konkurencji.
- 3.10 Gmina Ząbkowice Śląskie zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niektórych postanowień niniejszego Ogłoszenia o postępowaniu konkursowym, jeżeli jest to w interesie Gminy Ząbkowice Śląskie i nie uchybia zasadom uczciwej konkurencji.
- 3.11 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, likwidacji lub postępowaniu restrukturyzacyjnym.
- 4.2 Oferta powinna zawierać Propozycję Inwestycyjną obejmującą:
- a) opis wdrożenia i zarządzenia 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 zapewnienia finansowania przez potencjalnego Inwestora Finansowego,
  - c) propozycji Inwestora Finansowego w zakresie ładu korporacyjnego Spółki Celowej w tym wielkości posiadanych udziałów wspólników,
  - d) proponowane warunki związane z funkcjonowaniem Spółki Celowej, w tym projekt umowy inwestycyjnej pomiędzy Gminą Ząbkowice Śląskie, a Inwestorem Finansowym dotyczącej Spółki Celowej,
  - e) informację o zaproponowanej przez Inwestora marży kompensującej koszty

finansowania inwestycji,

- f) informację w formie oświadczenia o liczbie m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej zrealizowanej lub w trakcie realizacji przez Inwestora Finansowego.

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) Wypełnionego formularza ofertowego złożonego według wzoru określonego w ogłoszeniu o konkursie
- b) Propozycji Inwestycyjnej o treści odpowiadającej zakresowi wskazanemu w pkt. 4.2.
- c) Oświadczenia Oferenta o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu konkursowym, zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszego ogłoszenia
- d) Dokument potwierdzający posiadaną przez Oferenta ocenę ratingową wydaną przez uznaną agencję ratingową.
- e) Dokument potwierdzający doświadczenie Oferenta w realizacji inwestycji mieszkaniowych,
- f) 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 Dokument, o którym mowa w pkt. 4.5 d) oraz f) 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.

#### 4.7. ZŁOŻENIE OFERTY

**4.7.1.** Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: „**Oferta w konkursie na wybór Inwestora. Nie otwierać przed dniem 14 lutego 2020r. godz. 12:00.**”

4.7.2. Gmina Ząbkowice Śląskie może przedłużyć termin składania ofert w dowolnym momencie przed jego upływem zamieszczając stosowną informację o przedłużeniu terminu na swojej stronie internetowej.

4.7.3. Oferty należy składać do dnia **11 lutego 2020 roku do godziny 12:00** i złożyć w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich ul. 1 Maja 15 lub przesłać za pośrednictwem operatora pocztowego na adres:

Urząd Miejski Ząbkowice Śląskie  
ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie

## **5. ROZSTRZYGNIECIE POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO**

5.1. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Gminy Ząbkowice Śląskie, ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie, pok. 16 w dniu **14 lutego 2020 roku o godz. 12:00**.

5.2. Organizator dokona oceny spełnienia przez oferty wymogów określonych w niniejszym Ogłoszeniu. W trakcie sprawdzania ofert Organizator może wezwać Oferentów do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów pod rygorem odrzucenia oferty.

5.3. Podstawą oceny ofert będą:

a) Kryterium: ocena formalna

Ocena warunków formalnych Propozycji Inwestycyjnej, w tym w zakresie wskazanym w pkt. 4.2. niniejszego ogłoszenia.

b) Kryterium: Program Inwestycyjny

Ocena przedłożonych przez Oferenta warunków finansowych realizacji Programu Inwestycyjnego.

c) Kryterium: doświadczenie Oferenta

Ocena doświadczenia Oferenta w realizacji inwestycji mieszkaniowych w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie oferty.

5.4. Sposób przyznawania punktacji:

a) Kryterium: ocena formalna

Ocena warunków formalnych Propozycji Inwestycyjnej odbywała się będzie na zasadzie: spełnia – nie spełnia. Oferty nie spełniające warunków formalnych zostaną odrzucone.

b) Kryterium: Program Inwestycyjny

Ocena warunków finansowych realizacji Programu Inwestycyjnego nastąpi w oparciu o marżę zaproponowaną przez Inwestora: oferta najkorzystniejsza dla Gminy Ząbkowice Śląskie otrzyma 50 pkt., druga oferta - 40 pkt., trzecia oferta - 30 pkt., czwarta i kolejne oferty - 0 pkt.

c) Kryterium: doświadczenie Oferenta

Ocena doświadczenia Oferenta nastąpi w oparciu o liczbę m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej zrealizowanej lub w trakcie realizacji przez Oferenta działającego w ramach programów inwestycyjnych analogicznych lub zbliżonych do niniejszego Konkursu: oferta z największą liczbą m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowo-mieszkalnej zrealizowanej lub w trakcie realizacji 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 Spółką i Inwestorem Finansowym.
- 5.6. Konkurs może zostać rozstrzygnięty, chociażby została złożona jedna oferta.
- 5.7. Gmina Ząbkowice Śląskie zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania konkursowego, na każdym z etapów postępowania, bez wybrania żadnej oferty.

Z up. Burmistrza  
Barbara Kłodziec  
Zastępczyni Burmistrza

**FORMULARZ OFERTOWY**  
**KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA DO SPÓŁKI CELOWEJ**

**Nazwa Oferenta:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Adres Oferenta:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko osoby  
wyznaczonej do kontaktu:** \_\_\_\_\_

**Adres poczty  
elektronicznej:** \_\_\_\_\_

**Numer telefonu:** \_\_\_\_\_

**Numer REGON:** \_\_\_\_\_

**Numer NIP:** \_\_\_\_\_

**Numer KRS:** \_\_\_\_\_

Odpowiadając na o Ogłoszenie o konkursie ogłoszone przez Gminę Ząbkowice Śląskie składamy ofertę w postępowaniu konkursowym na wybór Wspólnika do Spółki Celowej, na warunkach opisanych w Ogłoszeniu o konkursie oraz niniejszym Formularzu.

**Jednocześnie oświadczamy, że:**

1. Jesteśmy uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami prawa.
2. Znajdujemy się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu Przedmiotu Konkursu.
3. Nie znajdujemy się w trakcie postępowania upadłościowego, w stanie upadłości lub likwidacji.
4. Zapoznaliśmy się z treścią Ogłoszenia i uznajemy się za związanych określonymi w nich postanowieniami i zasadami postępowania konkursowego, nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń oraz oświadczamy, że uzyskaliśmy wszystkie konieczne informacje, niezbędne do przygotowania oferty.
5. Uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez 60 dni od upływu terminu składania ofert.
6. W załączeniu do niniejszego formularza ofertowego przedkładamy Propozycję Inwestycyjną zgodną z pkt 4.2. konkursu



*Program Inwestycyjny budowy mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, w ramach rządowego programu „Mieszkanie Plus” w Ząbkowicach Śląskich*

Zakres działalności Spółki Celowej będzie obejmował w szczególności realizację Programu, mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem przy wykorzystaniu nieruchomości stanowiącej własność Gminy. Realizacja Programu leży w interesie Gminy Ząbkowice Śląskie ponieważ stworzy możliwość poprawy warunków mieszkaniowych m.in. najemcom lokali w zasobach Gminy poprzez najem lokali w zasobach Spółki wybudowanych w ramach Programu. Przewiduje się budowę jednego lub dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budynek lub budynki wybudowane zostaną na terenie poniższych działek i liczyć będą 50 mieszkań.

- a) Nieruchomość gruntowa położona w Ząbkowicach Śląskich nr 3/7, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.9654 ha, Księga Wieczysta nr SW1Z/00064694/8
- lub (i)
- b) Nieruchomość gruntowa położona w Ząbkowicach Śląskich nr 3/6, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.5678 ha, Księga Wieczysta nr SW1Z/00064694/8

W celu realizacji inwestycji, Gmina wniesie aportem do Spółki wkład niepieniężny w postaci powyżej wymienionych niezabudowanych działek.

---

*Data, miejscowość*

---

*Podpis/y osoby/osób uprawnionych  
do reprezentacji Oferenta*