

**KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO DO SPÓŁKI
CELOWEJ**

Zgorzelec, dnia 25 marca 2024 r.

Postępowanie w celu dokonania wyboru Inwestora Finansowego i wspólnika Spółki Celowej jest prowadzone w drodze konkursu, na podstawie art. 70¹ -70⁵ Kodeksu Cywilnego.

1. DANE OGŁASZAJĄCEGO KONKURS

- 1) Nazwa: **Centrum Sportowo Rekreacyjne sp. z o.o.**
- 2) Adres: ul. Maratońska 2, 59-900, Zgorzelec
- 3) Telefon: 75-64-92-706
- 4) Numer NIP: 6151844265
- 5) Numer REGON: 23109769600000

2. PRZEDMIOT KONKURSU

- 1) Spółka Komunalna zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i wspólnika (**„Inwestor Finansowy” lub „Offerent”**), który przystąpi do Spółki celowej (**„Spółka Celowa” lub „Spółka”**), w której powiązana **kapitałowo i organizacyjnie z Gminą Miasto Zgorzelec spółka komunalna Centrum Sportowo Rekreacyjne sp. z o.o. (Spółka Komunalna)** występować będzie jako udziałowiec mniejszościowy.
- 2) Konkurs podzielony został na 3 etapy:
 - a) ETAP I – KONSULTACJE;
 - b) ETAP II – POSTĘPOWANIE KONKURSOWE. Postępowanie w zakresie wyboru Inwestora Finansowego do Spółki Celowej realizującej inwestycje na podstawie Dokumentacji Technicznej;
 - c) ETAP III – NEGOCJACJE.
- 3) Nieprzystąpienie do Konsultacji nie ogranicza praw do udziału w kolejnych Etapach oraz nie działa na niekorzyść potencjalnych Oferentów w biorących udział w Postępowaniu Konkursowym i Negocjacjach.
- 4) Celem przystąpienia przez Inwestora Finansowego do Spółki Celowej będzie realizacja Programu Inwestycyjnego. Zakres działalności Spółki Celowej w ramach Programu Inwestycyjnego będzie obejmował w szczególności:
 - a) realizację Inwestycji pn. „Rozbudowa krytej pływalni Centrum Sportowo - Rekreacyjnego w Zgorzelcu wraz z zagospodarowaniem terenu” (**Obiekt**). **Celem realizacji Inwestycji** jest poprawa jakości usług mających na celu zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców Miasta oraz turystów w zakresie sportu i rekreacji.
 - b) działalność operacyjną w zakresie odpłatnego udostępniania Obiektu mieszkańcom Gminy Miasto Zgorzelec poprzez oddanie w zarząd Obiektu Spółce Komunalnej, która zarząd ten będzie sprawowała na własny koszt i ryzyko.
 - c) pokrycie przez Spółkę Komunalną w ramach działalności operacyjnej kosztów związanych z eksploatacją i odtworzeniem Obiektu oraz kosztów i wydatków finansowych wynikających ze spłaty zobowiązań instrumentów dłużnych zaciągniętych przez Spółkę Celową na etapie inwestycji w Obiekt.
 - d) pokrycie przez Spółkę Komunalną w ramach działalności inwestycyjnej wydatków związanych z objęciem udziałów w Spółce Celowej, w ramach

procedury wyjścia Inwestora Finansowego ze Spółki Celowej, na zasadach określonych w umowie inwestycyjnej.

- 5) Spółka Komunalna będzie pełnić rolę operatora Gminy Miasto Zgorzelec, któremu powierzone zostało zadanie własne Gminy Miasto Zgorzelec w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkańców w dziedzinie sportu i rekreacji.
- 6) Spółka Komunalna oczekuje, że Inwestor Finansowy zapewni:
 - a) finansowanie Spółce Celowej w szczególności poprzez:
 - a. wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki (na podwyższony kapitał zakładowy lub na kapitał zakładowy z *agio*) niezbędnego do przeprowadzenia Programu Inwestycyjnego („**Podwyższenie Kapitału**”),
 - b. zapewnienie finansowania własnego lub zorganizowanie finansowania w postaci instrumentów dłużnych (kredytu, pożyczki, emisji obligacji, etc.) w terminach i zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy Spółką Komunalną, Spółką Celową a Inwestorem Finansowym („**Zapewnienie Finansowania**”) na poziomie finansowania określonym w Kosztorysie inwestorskim, powiększonym o 15% rezerwy inwestycyjnej,
 - c. zapewnienie finansowania własnego lub zorganizowanie finansowania w postaci instrumentów dłużnych (kredytu, pożyczki, emisji obligacji, etc.) w terminach i zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy Spółką Komunalną, Spółką Celową a Inwestorem Finansowym („Zapewnienie Finansowania”) na poziomie niezbędnego finansowania podatku VAT na realizację Obiektu.
- 7) Dopuszczalne jest zabezpieczenie wierzytelności instytucji finansujących na przelewie wierzytelności z Umowy inwestycyjnej i Rekompensaty Publiczno - Prawnej należnej Spółce Komunalnej od Gminy Miasto Zgorzelec.
- 8) Po przeprowadzeniu Podwyższenia Kapitału i objęciu udziałów przez Inwestora Finansowego, Inwestor Finansowy stanie się większościovym współnikiem Spółki Celowej.
- 9) Zakłada się, że po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie Obiektu powstałego w ramach Programu Inwestycyjnego zostanie wszczęta procedura wyjścia Inwestora Finansowego ze Spółki Celowej, na zasadach określonych w Umowie inwestycyjnej.
- 10) Wyjście Inwestora Finansowego ze Spółki Celowej odbywać się będzie poprzez wykup udziałów Inwestora Finansowego przez Spółkę Komunalną, która pokrywać będzie wydatki związane z wykupem udziałów i premią finansową opisaną w pkt 11).
- 11) Z tytułu zaangażowania kapitału w Spółkę Celową Inwestorowi Finansowemu przysługuje premia finansowa liczona od zaangażowania kapitałowego, która zostanie wskazana przez Oferenta w złożonej ofercie konkursowej.
- 12) Premia Finansowa określona zostanie na podstawie WIBOR 3M i stałej marży. Premia Finansowa wypłacana będzie w okresach miesięcznych.
- 13) Łączny okres spłaty finansowania instrumentami dłużnymi oraz wyjścia kapitałowego nie może być krótszy niż 180 miesięcy od dnia oddania Obiektu do użytkowania. Organizator Konkursu dopuszcza dłuższy okres spłaty instrumentów dłużnych oraz wyjścia Inwestora Finansowego ze Spółki Celowej.

- 14) Roczna Suma spłaty zobowiązań wynikających ze spłaty części kapitałowej instrumentów dłużnych, prowizji finansowych kosztów pobocznych oraz wykupu udziałów Inwestora Finansowego bez Premii Finansowej w okresie każdego roku w okresie odniesienia, nie może być wyższa niż 1/15 łącznej sumy zobowiązań wynikających z spłaty zobowiązań wynikających ze spłaty części kapitałowej instrumentów dłużnych oraz wykupu udziałów Inwestora Finansowego na dzień oddania Obiektu do użytkowania powiększonych o prowizje i koszty poboczne.

3. WARUNKI PROWADZENIA KONKURSU

- 1) Konkurs będzie prowadzony w sposób gwarantujący równy dostęp do informacji i uczciwą konkurencję.
- 2) Ogłoszenie udostępniono na stronie internetowej: <http://www.csr.e-bip.org.pl>.
- 3) Oferent wraz z formularzem ofertowym składa proponowany przez siebie zapisy do wzoru Umowy inwestycyjnej, w szczególności warunki finansowania i realizacji Programu Inwestycyjnego oraz wyjścia Oferenta ze Spółki Celowej.
- 4) Oferent może zwrócić się na piśmie lub drogą elektroniczną poprzez podany adres e-mail o wyjaśnienie warunków Konkursu lub o dodatkowe dokumenty / informacje niezbędne do złożenia oferty lub wprowadzenie zmian do niniejszego dokumentu.
- 5) Wszelkie wyjaśnienia lub dokumenty składane oferentowi na jego prośbę, zostaną opublikowane na wyżej wymienionej stronie internetowej. Wszelkie pytania do Konkursu mogą być zadawane nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.
- 6) Organizator Konkursu zastrzega sobie prawo do zmiany warunków lub odwołania Konkursu w każdym momencie. Każda zmiana warunków Konkursu zostanie podana do publicznej wiadomości na ww. stronie internetowej. Oferenci, którzy złożyli swoją ofertę przed ogłoszeniem zmiany warunków Konkursu, mają prawo ją zmienić przesyłając nową ofertę przed upływem terminu, z dopiskiem „zmiana”.
- 7) Wszystkie koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Oferent.
- 8) Osoby do kontaktu:
Aleksandra Gall - tel: 782-810-502
Piotr Gruszczyński - tel: 782-810-500

4. WARUNKI UCZESTNICTWA W POSTĘPOWANIU KONKURSOWYM

- 1) W Postępowaniu Konkursowym mogą wziąć udział podmioty, które:
 - a) są uprawnione do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami prawa,
 - b) znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu Przedmiotu Konkursu,
 - c) posiadają wiążącą ofertę z instytucją finansową oferującą instrument dłużny przenoszony na Spółkę Celową,
 - d) nie znajdują się w trakcie postępowania upadłościowego, w stanie upadłości lub likwidacji,

- e) wykażą, iż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, sfinansowały i zrealizowały proces inwestycyjny (projekt i budowa) dla minimum dwóch zadań dotyczących budowy, przebudowy lub remontu obiektu użyteczności publicznej, w tym minimum jednego obejmującego basen kryty o powierzchni niecki nie mniejszej niż 250m² i wartości nie mniejszej niż 20.000.000 zł.
Do formularza ofertowego zostanie dołączony dokument potwierdzający spełnienie niniejszego warunku, w szczególności protokół odbioru prac, referencje lub inne dokumenty służące za dowód.
- 2) Oferta powinna zawierać Propozycję Inwestycyjną obejmującą:
- a) opis wdrożenia i zarządzania Programem Inwestycyjnym w zakresie budowy Obiektu, zgodnie z przedmiotem Konkursu opisanym w punkcie 2.
 - b) proponowane warunki prawne i finansowe objęcia udziałów w Spółce Celowej i zapewnienia finansowania przez potencjalnego Inwestora Finansowego,
 - c) proponowane warunki prawne i finansowe objęcia udziałów przez Spółkę Komunalną w Spółce Celowej,
 - d) terminy i warunki rozliczenia ze Spółką Komunalną po zakończeniu realizacji Programu Inwestycyjnego,
 - e) propozycje Inwestora Finansowego w zakresie ładu korporacyjnego Spółki Celowej.
- 3) Organizator Konkursu nie wymaga wniesienia wadium.
- 4) Ofertę należy przygotować w języku polskim.
- 5) Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentacji bądź upoważnionego przedstawiciela Oferenta.
- 6) Oferta powinna składać się z:
- a) wypełnionego formularza złożonego według wzoru określonego w ogłoszeniu o Konkursie,
 - b) Propozycji Inwestycyjnej, regulującej zagadnienia, o których mowa w punkcie 4.2,
 - c) Oświadczenia Oferenta o spełnianiu przez niego warunków, o których mowa w pkt. 4.1. (zgodnie z treścią formularza ofertowego),
 - d) Niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Oferenta, jeśli oferta jest podpisywana przez osobę inną, niż ujawniona we właściwym rejestrze sądowym jako uprawniona do reprezentacji Oferenta.
- 7) Dokumenty, o których mowa w pkt 4.5 lit. c i lit. 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.

5. ETAP I – KONSULTACJE

- 1) W toku Konsultacji Organizator Konkursu pragnie zebrać informacje dotyczące:
- rozwiązań technicznych możliwych do zastosowania i ich efektywności,
 - zakresu niezbędnych prac i stopnia ingerencji w istniejącą infrastrukturę,
 - uwarunkowań administracyjno-prawnych,
 - terminów realizacji.
- 2) Organizator Konkursu zaprasza Oferentów do zgłaszania zainteresowania do dnia

08.04.2024 r., do godz. **15:30**. Zgłoszenia mogą być przekazywane drogą elektroniczną na adres e-mail: biuro@csr.zgorzelec.pl lub w formie papierowej na adres:

Centrum Sportowo Rekreacyjne Sp. z o.o.
ul. Maratońska 2, 59-900 Zgorzelec

- 3) Zgłoszenia powinny zawierać dane Oferenta i oświadczenia zgodnie z treścią formularza zgłoszenia – załącznik nr 1 do Etapu I Konkursu .
- 4) Organizator zaprosi Oferentów, którzy złożyli wnioski, do indywidualnych rozmów. W przypadku dużej liczby zgłoszeń Organizator Konkursu może ograniczyć liczbę Oferentów uczestniczących w tym Etapie do 5, biorąc pod uwagę m.in. ich kompetencje i doświadczenie w realizacji podobnych inwestycji.
- 5) Rozmowy mogą być realizowane w kilku etapach, a Organizator Konkursu może udzielić Oferentom, z którymi będzie prowadzić rozmowy, bardziej szczegółowych informacji na temat przedmiotu Inwestycji lub poszerzyć, lub ograniczyć zakres konsultacji, o ile okaże się to niezbędne do prowadzenia Konkursu. Rozmowy mogą być uzupełnione wymianą korespondencji. Terminy spotkań będą ustalane w drodze kontaktów roboczych.
- 6) Organizator Konkursu przewiduje, że Konsultacje będą trwać do dnia **09.05.2024 r.** Termin ten może ulec zmianie. Konsultacje będą prowadzone do czasu zebrania niezbędnych informacji lub do momentu uznania przez Organizatora Konkursu, że dalsze ich prowadzenie jest bezcelowe.
- 7) Organizator Konkursu podejmie niezbędne środki w celu zapewnienia, że udział uczestników Konsultacji nie zakłóci konkurencji.
- 8) Przystąpienie do Konsultacji jest równoznaczne z udzieleniem zgody na wykorzystanie przez Organizatora Konkursu przekazywanych informacji do przygotowania dokumentacji Postępowania Konkursowego.
- 9) Organizator nie ujawni w toku Konsultacji ani po ich zakończeniu informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1233), jeżeli Oferent, nie później niż wraz z przekazaniem informacji Organizatorowi zastrzegł, że przekazywane informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa i nie mogą być udostępniane innym podmiotom. Organizator zastrzega sobie prawo wezwania Oferenta do wykazania zasadności zastrzeżenia informacji jako tajemnicy przedsiębiorstwa.
- 10) Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z udziałem w Konsultacjach.

6. ETAP II - ZŁOŻENIE OFERTY

- 1) Do dnia **24.05.2024 r.** Oferentom udostępnione zostaną dokumenty wyszczególnione w pkt 9. niniejszego Ogłoszenia o Konkursie na wybór wspólnika i Inwestora Finansowego do Spółki Celowej.
- 2) Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: Oferta w Konkursie na wybór Inwestora Finansowego. Nie otwierać przed dniem **24.06.2024 r.** godz. **12.00**".

Oferty należy składać do dnia: **24.06.2024 r.** do godziny **12:00** na adres:

Centrum Sportowo Rekreacyjne Sp. z o.o.
sekretariat, pokój 115
ul. Maratońska 2, 59-900 Zgorzelec

- 3) Organizator Konkursu zastrzega sobie prawo do przesunięcia terminu składania ofert w dowolnym momencie, ale przed jego upływem. O przesunięciu terminu zostanie zamieszczona informacja na wspomnianej wyżej stronie internetowej.
- 4) Termin związania ofertą wynosi 90 dni. Za zgodą Stron termin ten może zostać wydłużony o 30 dni.

7. ROZSTRZYGNIECIE ETAPU II

- 1) Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Organizatora tj, Centrum Sportowo Rekreacyjne, sekretariat pokój 115, ul. Maratońska 2, 59-900 Zgorzelec w dniu **24.06.2024 r.** o godz. 12:10.
- 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.
- 3) Podstawą oceny ofert będą:

- a) Najniższy wskaźnik NPV liczony jako :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

NPV - wartość bieżąca netto

CF_t - przepływ gotówkowy dla każdego roku odniesienia

r - stopa dyskontowa

I₀ - wydatki związane z realizacją Obiektu

t - kolejne lata w okresie odniesienia

- b) akceptacja Propozycji Inwestycyjnej określonej w pkt 4.2)

- 4) Na potrzeby niniejszego postępowania, w celu uzgodnienia jednolitej podstawy ofert, należy przyjąć poniższe parametry:
 - WIBOR 3M – 5,8%;
 - Stopa dyskonta - 6%;
 - Okres odniesienia - data przypadająca na najbardziej odległy termin wynikający z wyjścia kapitałowego lub spłaty instrumentu dłużnego;
 - W okresie realizacji Obiektu - wydatek finansowy na realizację Obiektu należy ująć w pierwszym roku przepływów finansowych ze znakiem „minus” określonym jako rok „0”;
 - Prowizje i koszty poboczne ponoszone przez Inwestora finansowego jako wydatek finansowy na realizację inwestycji Obiektu należy ująć ze znakiem „minus” w pierwszym roku przepływów finansowych ze znakiem minus (rok 0);
 - W wyliczeniu NPV, na potrzeby niniejsze oferty w okresie realizacji Obiektu nie są brane pod uwagę odsetki z tytułu zobowiązań publicznoprawnych przypisanych do finansowanie podatku VAT, oraz odsetki od instrumentu dłużnego jak i Premia finansowa.

- Ze znakiem „plus” należy jako oddzielny przepływ finansowy ująć spłaty raty kapitałowej instrumentu dłużnego dla każdego roku w okresie odniesienia (od roku „1”)
 - Ze znakiem „plus” należy jako oddzielny przepływ finansowy ująć odsetki od kapitału instrumentu dłużnego raty kapitałowej dla każdego roku w okresie odniesienia (od roku „1”)
 - Ze znakiem „plus” należy jako oddzielny przepływ finansowy ująć wykup udziałów należących Inwestora Finansowego przez Spółkę Komunalną dla każdego roku w okresie odniesienia. (od roku „1”)
 - Ze znakiem „plus” należy jako oddzielny przepływ finansowy ująć wypłacaną Premię finansową należną Inwestorowi Finansowemu (od roku „1”)
- 5) Organizator zastrzega sobie prawo do wezwania Oferenta do udokumentowania potencjału finansowego wynikającego z umowy/oferty wiążącej z instytucją finansową oferującą instrument dłużny.

8. ETAP III - NEGOCJACJE

- 1) Organizator podejmie negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy inwestycyjnej z jednym do trzech Oferentów, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty.
- 2) Przedmiotem negocjacji są zarówno elementy oferty jak i dokumentów postępowania.

Organizator zastrzega sobie prawo unieważnienia Konkursu na każdym z etapów, bez wybrania żadnej oferty.

9. ZAŁĄCZNIKI

1. Załączniki do niniejszych warunków Konkursu na Etapie I stanowią integralną część dokumentacji Konkursu:
 - Załącznik nr 1 Wzór zgłoszenia udziału w Konsultacjach
 - Na wniosek Oferenta zostaną udostępnione:
 - Wzór umowy inwestycyjnej,
 - Dokumentacja techniczna.
2. Załączniki do niniejszych warunków Konkursu na Etapie II stanowią integralną część dokumentacji Konkursu.
 - Załącznik nr 1 Dokumentacja Techniczna
 - Załącznik nr 2 Plan kosztów realizacji Obiektu;
 - Załącznik nr 3 Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji;
 - Załącznik nr 4 Wzór umowy inwestycyjnej;
 - Załącznik nr 5 Formularz ofertowy;
 - Załącznik nr 6 Formularz wyliczenia wskaźnika NPV.

ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W KONSULTACJACH
KONKURS NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO
DO SPÓŁKI CELOWEJ

Dane Oferenta:

Nazwa Oferenta:

Adres Oferenta:

Imię i Nazwisko wyznaczonej do kontaktu:

Adres poczty elektronicznej:.....

Numer telefonu:

Numer REGON:

Numer NIP:

Numer KRS:.....

Odpowiadając na Ogłoszenie o Konsultacjach w ramach Konkursu na wybór wspólnika i inwestora finansowego do Spółki Celowej ogłoszonym przez **Centrum Sportowo Rekreacyjne sp. z o.o.**, składamy zgłoszenie na warunkach opisanych w Ogłoszeniu.

Oświadczamy, że :

- 1) Jesteśmy uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami prawa.
- 2) Nie znajdujemy się w trakcie postępowania upadłościowego, w stanie upadłości lub likwidacji.
- 3) Zapoznaliśmy się z treścią ogłoszenia o Konkursie i uznajemy się za związanych określonymi w nich postanowieniami i zasadami Konkursu, nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń.
- 4) Wyrażamy zgodę na przetwarzanie i przechowywanie przez Organizatora Konkursu informacji zawartych w niniejszym zgłoszeniu dla celów Konsultacji lub dalszego postępowania w ramach Konkursu.
- 5) Jestem należycie umocowany/a do reprezentowania Oferenta, na dowód czego przedkładam dokument potwierdzający moje umocowanie

(data, miejscowość i podpis osoby uprawnionej do reprezentacji)