

**PUBLICZNE OGŁOSZENIE O KONKURSIE NR 1/2017  
NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO  
DO SPÓŁKI KAPITAŁOWEJ REALIZUJĄCEJ PROGRAM BUDOWNICTWA  
MIESZKALNEGO**

**1. DANE ORGANIZATORA**

Nazwa: Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Adres: ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice  
Telefon: [32 253 67 13]  
E-mail: [sekretariat@tbs.katowice.pl]  
Numer NIP: 634-207-29-45  
Numer KRS: 114803

**2. PRZEDMIOT KONKURSU**

- 2.1 Organizator Konkursu – Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (dalej „**KTBS**” lub „**Spółka**”) zaprasza do składania ofert w postępowaniu konkursowym na wybór inwestora finansowego i współnika (dalej „**Inwestor Finansowy**” lub „**Oferent**”), z którym KTBS utworzy spółkę celową (dalej: „**Spółka Celowa**”). Spółka 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 wykupu, przy wykorzystaniu nieruchomości pozostających we własności KTBS lub które staną się własnością KTBS. Realizacja Programu Inwestycyjnego leży w interesie rozwoju Miasta Katowice i wpisuje się w cele rządowego programu Mieszkanie + („**Program Inwestycyjny**”).
- 2.3 W celu realizacji Programu Inwestycyjnego, KTBS wniesie do Spółki Celowej wkład niepieniężny w postaci nieruchomości położonej w Katowicach w rejonie ulic Górniczego Dorobku, Gospodarczej i Szopienickiej (numery ewidencyjne działek 1181/86, 1194/86, 1195/86, 1196/86, 1959/86, 1961/86, 1963/86, 1965/86, 1974/86, 1977/86, 1983/86, 1984/86, 1985/86, 1988/86, 2005/86, 2007/86 z karty mapy 8 obręb Mysłowice Las, o



łączonej powierzchni 54 240 mkw, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach KA1K/00046946/9, KA1K/00049487/4 KA1K/00048918/8) („Nieruchomość”).

- 2.4 KTBS oczekuje, że Inwestor Finansowy zapewni finansowanie Spółce Celowej w szczególności poprzez wniesienie wkładu pieniężnego do Spółki Celowej (na podwyższony kapitał zakładowy lub na kapitał zakładowy z *agio*) oraz ewentualnie z wykorzystaniem instrumentów dłużnych („Zapewnienie Finansowania”), w terminach i zasadach określonych w umowie inwestycyjnej zawartej pomiędzy KTBS a Inwestorem Finansowym („Podwyższenie Kapitału”).
- 2.5 Po przeprowadzeniu Podwyższenia Kapitału i objęciu udziałów przez Inwestora Finansowego, Inwestor Finansowy stanie się większościowym wspólnikiem Spółki Celowej oraz zrealizuje zobowiązania wynikające z ewentualnego Zapewnienia Finansowania.
- 2.6 Po wniesieniu Nieruchomości i objęciu udziałów przez KTBS w Spółce Celowej, KTBS stanie się mniejszościowym wspólnikiem Spółki Celowej.
- 2.7 Spółka Celowa będzie zarządzać nowopowstałym zasobem mieszkań na wynajem, w tym z opcją wykupu i udostępniać je na zasadach przyjętych przez Spółkę Celową.
- 2.8 Spółka Celowa przyjmie zasady udostępnienia mieszkań pozostających w jej zasobie.
- 2.9. Nie przewiduje się płatności jakiegokolwiek wynagrodzenia pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Inwestora Finansowego i/lub Spółki Celowej, w szczególności płatności ze strony KTBS.

### 3. INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

- 3.1 O ile niniejsze ogłoszenie nie stanowi inaczej, Spółka komunikuje się z Oferentami drogą pisemną, elektroniczną lub faksową. Każda ze Stron na żądanie drugiej Strony potwierdza fakt otrzymania wiadomości.
- 3.2 Wyznacza się następujące osoby do kontaktu z potencjalnymi Oferentami:

Janusz Olesiński

Tel. 32 253 67 13 wew. 712

Fax 32 253 71 28

adres e-mail: Janusz.olesinski@tbs.katowice.pl

### 4. WARUNKI UCZESTNICTWA W KONKURSIE

- 4.1 W postępowaniu mogą wziąć udział Oferenci,:
  - (a) którzy są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami prawa.

2

- (b) którzy znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zobowiązań wynikających z opisu przedmiotu konkursu.
- (c) którzy nie znajdują się w trakcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, w stanie upadłości lub likwidacji.
- (d) co do których nie będą mieć zastosowania przesłanki z art. 24 ust. 1 oraz art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

## 5. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY, MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT ORAZ TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

### 5.1 Oferta powinna zawierać **Propozycję Inwestycyjną, obejmującą:**

- (a) proponowaną docelową wysokość kapitału zakładowego Spółki Celowej, który to docelowy kapitał zakładowy zostanie pokryty ze środków Inwestora Finansowego w co najmniej 75 %;
- (b) proponowaną liczbę członków zarządu desygnowaną przez KTBS do zarządu Spółki Celowej w stosunku do liczby członków zarządu desygnowanych przez Inwestora Finansowego do zarządu Spółki Celowej ,
- (c) propozycję w zakresie obowiązku Oferenta i/lub Spółki Celowej do nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej,
- (d) propozycję dotyczącą wykorzystania Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego.

5.2 Ofertę należy przygotować w formie pisemnej, w języku polskim.

5.3 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.

5.4 Oferta powinna składać się z:

- (a) Wypełnionego Formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia;
- (b) Propozycji inwestycyjnej, o treści odpowiadającej zakresowi wskazanemu w pkt.5.1., będącego załącznikiem do formularza ofertowego, o którym mowa w lit. a)

- (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) Niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Oferenta, jeśli oferta jest podpisywana przez osobę (osoby) inną, niż ujawniona we właściwym rejestrze sądowym jako uprawniona do reprezentacji Oferenta.
- 5.5 Dokument, o których mowa w pkt. 5.5. (c) powyżej, może być przedstawiony w formie oryginału albo kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta.
- 5.6 Spółka może przedłużyć termin składania ofert w dowolnym momencie przed jego upływem zamieszczając stosowną informację o przedłużeniu terminu na swojej stronie internetowej.
- 5.7 Ofertę w formie papierowej należy umieścić w kopercie z dopiskiem: „*Oferta w konkursie na wybór Inwestora* . *Nie otwierać przed dniem 29.03.2017 r. godz. 12:00 oraz złożyć w biurze Spółki w Katowicach przy ul. Krasieńskiego 14 nie później niż 29.03.2017 r do godz. 12:00.*
- 5.8. Termin związania ofertą wynosi 90 dni.

## **6. ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA KONKURSOWEGO**

- 6.1 Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Spółki 29.03.2017 r o godz. 13:00.
- 6.2 Podstawą oceny ofert będą:
- (a) Propozycja Inwestycyjna złożona przez Oferenta - waga 40%
  - (b) posiadana przez Oferenta lub podmiot wywierający decydujący wpływ na działalność Oferenta– waga 60%
- 6.3 Sposób przyznania punktacji:
- (a) Liczba punktów za Propozycję Inwestycyjną zostanie obliczona według poniższego wzoru:

$$P = P_b / P_{max} \times 40$$

gdzie:

P – liczba otrzymanych punktów za kryterium Propozycja Inwestycyjna

P<sub>b</sub> – liczba punktów przyznanych badanej ofercie

Pmax – maksymalna liczba punktów możliwych do przyznania danej ofercie tj. – 24 punktów

(b) Liczba punktów za ocenę ratingową zostanie obliczona według poniższego wzoru:

$$O = \frac{Ob}{Omax} \times 60$$

gdzie:

O – liczba otrzymanych punktów za kryterium ocena ratingowa

Ob – ocena ratingowa badanej oferty

Omax – najwyższa ocena ratingowa ze wszystkich ważnych ofert.

6.4 Punkty za Propozycję Inwestycyjną zostaną przyznane w następujący sposób:

6.4.1. W zakresie docelowego kapitału zakładowego Spółki Celowej finansowanego ze środków Oferenta w co najmniej 75 %:

- a) wysokość docelowego kapitału zakładowego Spółki Celowej mniejsza niż 6.000.000,00 zł – 0 punktów;
- b) wysokość docelowego kapitału zakładowego Spółki Celowej co najmniej 6.000.000,00 zł – 3 punkty;
- c) wysokość docelowego kapitału zakładowego Spółki Celowej wyższa niż 12.000.000,00 zł – 6 punktów.

6.4.2. W zakresie liczby członków zarządu Spółki Celowej desygnowanych ze strony KTBS w stosunku do liczby członków zarządu Spółki Celowej desygnowanych ze strony Oferenta:

- a) Oferent nie przewiduje, aby KTBS desygnował członka zarządu do Spółki Celowej albo przewiduje inną proporcję niż określoną w lit. b) albo c) poniżej – 0 punktów;
- b) Oferent przewiduje, że KTBS będzie mógł desygnować jednego członka zarządu do Spółki Celowej na każdych dwóch członków zarządów Spółki Celowej desygnowanych ze strony Oferenta – 3 punkty;
- c) Oferent przewiduje, że KTBS będzie mógł desygnować jednego członka zarządu do Spółki Celowej na każdego jednego członka zarządu Spółki Celowej desygnowanego ze strony Oferenta albo przewiduje, że KTBS będzie mógł desygnować większą liczbę członków zarządu do Spółki Celowej niż Oferent – 6 punktów.

6.4.3. W zakresie obowiązku Oferenta i/lub Spółki Celowej do nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej:



- a) Oferent nie przewiduje, aby Oferent i/lub Spółka Celowa miały obowiązek nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej za cenę co najmniej odpowiadającą wartości nominalnej tych udziałów – 0 punktów;
- b) Oferent przewiduje, że Oferent i/lub Spółka Celowa będą miały obowiązek nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej za cenę co najmniej odpowiadającą wartości nominalnej tych udziałów w ściśle określonych przypadkach– 3 punkty;
- c) Oferent przewiduje, że Oferent i/lub Spółka Celowa będą miały obowiązek nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej za cenę co najmniej odpowiadającą wartości nominalnej tych udziałów w dowolnym momencie obowiązywania umowy - 6 punktów.

6.4.4. W zakresie wykorzystania Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego:

- a) Oferent przewiduje wykorzystanie Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego w inny sposób niż określony w lit. b) poniżej – 0 punktów;
- b) Oferent przewiduje wykorzystanie Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego, przy czym zabezpieczenie nastąpi na rzecz podmiotu wywierającego decydujący wpływ na Oferenta – 3 punkty;
- c) Oferent nie przewiduje wykorzystania Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego – 6 punktów.

Maksymalnie za Propozycję Inwestycyjną, Oferent może otrzymać 24 punktów. Nie dopuszcza się możliwości składania alternatywnych propozycji w stosunku do propozycji przedstawionych w punktach 6.4.1., 6.4.2., 6.4.3., 6.4.4., ani łączenia propozycji określonych w punktach 6.4.1., 6.4.2., 6.4.3., 6.4.4.

- 6.5 Inwestor Finansowy, który uzyska najwyższą ocenę w kryterium oceny ofert zostanie zaproszony do negocjacji. Podczas negocjacji zostaną ustalone ostateczne warunki finansowania i realizacji Programu Inwestycyjnego, w tym warunki umowy inwestycyjnej, pomiędzy Spółką i Inwestorem Finansowym.
- 6.6. Inwestor Finansowy, który nie spełnia warunków udziału w postępowaniu zostanie wykluczony z postępowania, bez wzywania go do uzupełnienia oferty.
- 6.7. Spółka odrzuci ofertę niezgodną z niniejszym ogłoszeniem i/lub regulaminem konkursów na wybór wspólnika do spółki kapitałowej.
- 6.8. Do postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r., Prawo zamówień publicznych, przepisów ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi oraz przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.

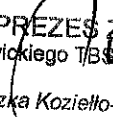



6.9. KTBS ma prawo niewybrania żadnej ze złożonych ofert bez podawania przyczyny, a nadto, że może zakończyć w każdej chwili Konkurs bez wyboru oferty oraz bez jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu po stronie Oferentów.

6.10. Przez podmiot wywierający decydujący wpływ na Oferenta rozumie się podmiot, który pośrednio lub bezpośrednio:

- a) finansuje Oferenta w ponad 50%, lub
- b) posiada ponad połowę udziałów albo akcji Oferenta, lub
- c) sprawują nadzór nad organem zarządzającym Oferenta, lub
- d) ma prawo do powoływania ponad połowy składu organu nadzorczego lub zarządzającego Oferenta, lub
- e) przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych, ma możliwość decydowania o przedmiocie i kierunku działalności Oferenta oraz o sposobie jego funkcjonowania.

6.11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym ogłoszeniem stosuje się regulamin konkursów na wybór wspólnika do spółki kapitałowej.

  
WICEPREZES ZARZĄDU  
Katowickiego TBS Sp. z o.o.  
Agnieszka Koziello-Poklewska

  
PREZES ZARZĄDU  
Katowickiego TBS Sp. z o.o.  
Janusz Olesiński

**FORMULARZ OFERTOWY**  
**NA WYBÓR WSPÓLNIKA I INWESTORA FINANSOWEGO**  
**DO SPÓŁKI KAPITAŁOWEJ REALIZUJĄCEJ PROGRAM BUDOWNICTWA**  
**MIESZKALNEGO**

**Nazwa Inwestora:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Adres Inwestora:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_

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

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

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

Odpowiadając na Publiczne Ogłoszenie o Konkursie nr 1/2017 na wybór wspólnika i inwestora finansowego do spółki kapitałowej realizującej program budownictwa mieszkalnego niniejszym składamy naszą ofertę, deklarując uczestnictwo w Konkursie oraz zawarcie umowy na warunkach opisanych w ogłoszeniu o zamówieniu oraz niniejszej ofercie.

**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. Spełniamy warunki udziału w Konkursie, opisane w punkcie 4 Publicznego Ogłoszenia o Konkursie nr 1/2017 na wybór wspólnika i inwestora finansowego do spółki kapitałowej realizującej program budownictwa mieszkalnego.
4. Zapoznaliśmy się z treścią Publicznego Ogłoszenia o Konkursie nr 1/2017 na wybór wspólnika i inwestora finansowego do spółki kapitałowej realizującej program budownictwa mieszkalnego i uznajemy się za związanych określonymi w nich postanowieniami i zasadami postępowania konkursowego, a ponadto z treścią regulaminu konkursów na wybór wspólnika do spółki kapitałowej, 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 90 dni od upływu terminu składania ofert.
6. Oświadczamy, iż posiadamy ocenę ratingową na poziomie \_\_\_\_\_ wydaną przez \_\_\_\_\_, na dowód czego w załączeniu przedkładamy następujące dokumenty \_\_\_\_\_ i w tym zakresie polegamy/ nie polegamy\* na zasobach podmiotu wywierającego decydujący wpływ na nas w rozumieniu Publicznego Ogłoszenia o Konkursie nr 1/2017 na wybór wspólnika i inwestora finansowego do spółki kapitałowej realizującej program budownictwa mieszkalnego tj. ....
7. W załączeniu do niniejszego formularza ofertowego przedkładamy Propozycję Inwestycyjną obejmującą szczegółowe warunki naszej oferty.
8. Oświadczamy, iż wszystkie informacje zamieszczone w naszej ofercie i załącznikach do oferty są prawdziwe.
9. Oświadczamy, iż jesteśmy gotowi podjąć dalsze negocjacje, co do treści naszego ostatecznego zobowiązania wynikającego z treści oferty.

---

*Data, miejscowość*

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

\* - niepotrzebne skreślić



Załącznik do oferty – Propozycja Inwestycyjna

|  |  |
|--|--|
| <b>Wysokość proponowanego docelowego kapitału zakładowego Spółki Celowej</b>   | ..... zł   |
| <b>Liczba członków zarządu Spółki Celowej desygnowanych ze strony KTBS w stosunku do liczby członków zarządu Spółki Celowej desygnowanych ze strony Oferenta</b> | (np. jeden członek zarządu w Spółce Celowej ze strony KTBS na każdym trzech członków ze strony Oferenta)                 |
| <b>Obowiązek Oferenta i/lub Spółki Celowej do nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej</b>   | (np. Oferent i/lub Spółka Celowa nie ma obowiązku nabycia udziałów KTBS w Spółce Celowej)                                |
| <b>Wykorzystanie Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego</b>   | (np. nie przewiduje się wykorzystania Nieruchomości jako zabezpieczenia finansowania realizacji Programu Inwestycyjnego) |

*Data, miejscowość*

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

