

Załącznik nr 1 do ogłoszenia w sprawie zbycia udziałów spółki pod firmą Miejski Zarząd Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wałbrzychu będących własnością Gminy Wałbrzych

Procedura przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. W ramach niniejszej Procedury przyjmuje się niniejsze definicje:
 - a) Procedura – Procedura przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu;
 - b) Przetarg – przetarg na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o.;
 - c) Spółka – Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu;
 - d) Gmina lub Sprzedający – Gmina Wałbrzych;
 - e) Potencjalni Nabywcy – potencjalni nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Spółki,
 - f) Wyznaczony Nabywca – podmiot, którego oferta nabycia udziałów Spółki zostanie uznana za najkorzystniejszą w ramach Przetargu i z którym podjęte zostaną negocjacje,
 - g) Wybrany Nabywca – podmiot, którego oferta zostanie zaakceptowana w wyniku przeprowadzonych negocjacji,
 - h) Umowa Sprzedaży Udziałów – umowa sprzedaży pakietu 4 330 udziałów Spółki przez Gminę na rzecz Wybranego Nabywcy,
 - i) Umowa Inwestycyjna – umowa określająca w szczególności prawa i obowiązki związane z procedurą wyjścia Wybranego Nabywcy z inwestycji w nabycie pakietu 4 330 udziałów Spółki.
2. Organizatorem przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu jest Gmina Wałbrzych.
3. Osobą upoważnioną do kontaktu w sprawie Przetargu jest Pan **Kamil Orpel**, tel.: **74/ 66 55 238**, e-mail: k.orpel@um.walbrzych.pl oraz Pan **Jacek Orłowski**, tel. **74 66 55 319**, e-mail: j.orlowski@um.walbrzych.pl.
4. Podstawowe informacje dotyczące Spółki:

Firma Spółki	Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.	
Adres siedziby	ul. Generała Andersa 48 58-304 Wałbrzych	
Dane kontaktowe	tel.: 74 887-05-59, 74 842-37-41, 74 842-42-00 fax: 74 847-74-77 adres e-mail: mzb@mzbwalbrzych.pl	
KRS	0000021098	
NIP	886-26-08-287	
REGON	891337815	
Kapitał zakładowy	4 416 500,00 zł	
Udziały	8 833 udziały o wartości nominalnej 500 zł każdy udział	
Struktura udziałowa	100 % udziałów – Gmina Wałbrzych	
Przedmiot działalności	68.32.Z	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
	68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
	41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

	43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę
	43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
	43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
	68.10.Z	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
	69.20.Z	Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe
	77.12.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
Organy Spółki	<p>Organami Spółki są:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zarząd (jednoosobowy), w którego skład wchodzi Prezes Zarządu Marek Małecki. – Rada Nadzorcza, w składzie: Joanna Malinowska (Przewodnicząca Rady Nadzorczej), Marta Loretz (Członek Rady Nadzorczej), Krzysztof Kopeć (Członek Rady Nadzorczej) i Jacek Orłowski (Członek Rady Nadzorczej). – Walne Zgromadzenie – Prezydent Miasta Wałbrzycha. <p>Poza Prezesem Zarządu w Spółce występują prokurenci: Wiesław Urbański, Maciej Zięba, Marzena Konieczna.</p>	

5. Przetarg prowadzony jest na podstawie art. 70¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.).
6. Przetarg podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.
7. Postępowanie będzie prowadzone w języku polskim. Językiem dokumentacji również będzie język polski. W przypadku dokumentów sporządzonych w języku obcym, powinny one zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

II. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem Przetargu jest wybór podmiotu, który nabędzie pakiet udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w ilości nie większej niż 4 330 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 2 165 000 zł, stanowiącej 49,02 % kapitału zakładowego Spółki.
2. Wybrany Nabywca nabędzie wszystkie udziały przedstawione do sprzedaży w ramach Przetargu na podstawie jednej czynności prawnej objętej jedną Umową Sprzedaży Udziałów.

III. KOMISJA PRZETARGOWA

1. W imieniu Sprzedającego działa Komisja Przetargowa, powołana zarządzeniem nr 795/2018 z dnia 21.11.2018 r. Prezydenta Miasta Wałbrzych.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - 1). Andrzej Kosiór – Przewodniczący,
 - 2). Jerzy Świteńki - Z- ca Przewodniczącego,
 - 3). Jacek Orłowski – Sekretarz,
 - 4). Kamil Orpel – Członek,
 - 5). Ewa Kłusek – Członek,
 - 6). Jolanta Szewczyk – Członek,
 - 7). Jolanta Pabisz – Członek,
 - 8). Katarzyna Jarocka -Członek.

IV. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

W Przetargu ofertę złożyć może Potencjalny Nabywca, który jest spółką handlową albo instytucją finansową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1577, z późn. zm.), posiadający udziały przynajmniej

w 1 jednej spółce prowadzącej działalność w zakresie usług użyteczności publicznej wykonywanych na terenie co najmniej 1 gminy w Polsce.

V. TREŚĆ OFERTY

1. W celu przygotowania oferty, do upływu terminu składania ofert, Potencjalni Nabywcy będą uprawnieni, po złożeniu Komisji Przetargowej oraz Spółce pisemnego wniosku, do:
 - a) otrzymania przygotowanego przez Gminę memorandum informacyjnego;
 - b) przeprowadzenia badania stanu prawnego i sytuacji Spółki (*due diligence*);po uprzednim zawarciu z Gminą oraz Spółką umowy o zachowaniu poufności (według wzoru przygotowanego przez Spółkę).
2. Oferta powinna zawierać następujące informacje:
 - a) informacje wymagane formularzem ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Procedury,
 - b) odpis z właściwego rejestru,
 - c) opis działalności Potencjalnego Nabywcy, dane na temat struktury i obszarów jego działalności, a także grupy kapitałowej (wraz ze wskazaniem ostatecznego rzeczywistego beneficjenta), do której Potencjalny Nabywca należy,
 - d) wykaz do trzech doświadczeń w zakresie przeprowadzonych inwestycji polegających na obejmowaniu i nabywaniu udziałów w spółkach z większościowym udziałem gmin, świadczących usługi komunalne (wraz z krótkim opisem każdego z trzech projektów oraz warunków transakcji, jeżeli nie są one objęte tajemnicą przedsiębiorstwa),
 - e) proponowany koszt kapitału Potencjalnego Nabywcy związany z procedurą wyjścia Wybranego Nabywcy z inwestycji, podany na dzień złożenia oferty i zasady jego aktualizacji,
 - f) określenie źródeł finansowania nabycia udziałów (wraz z oświadczeniem, że środki przeznaczone na finansowanie nie będą zabezpieczone na aktywach Spółki),
 - g) propozycje wstępne Potencjalnego Nabywcy w zakresie obszarów negocjacji,
 - h) istotne założenia oferty mające wpływ na wysokość oferowanej ceny,
 - i) informacja o decyzjach (zgodach, pozwoleńiach), które Potencjalny Nabywca powinien uzyskać dla skutecznego nabycia udziałów, w tym, w szczególności, informacja o konieczności uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
 - j) inne zagadnienia, które Potencjalny Nabywca uważa za istotne w kontekście oferty.
3. Jeżeli Komisja Przetargowa nabierze wątpliwości co do prawdziwości oświadczeń lub informacji, o których mowa w ust. 2, będzie mogła, pod rygorem odrzucenia oferty, wezwać Potencjalnego Nabywcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających okoliczności wskazane w oświadczeniach lub informacjach.
4. Wszelkie dokumenty powinny zostać złożone w oryginale lub w kopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentacji Potencjalnego Nabywcy lub przez notariusza.
5. Wszystkie strony oferty winny być trwale ze sobą połączone, kolejno ponumerowane i parafowane przez Potencjalnego Nabywcę, a następnie zapakowane do koperty uniemożliwiającej jej otwarcie bez jej uszkodzenia. Koperta winna być opatrzona napisem: **„Oferta na zakup udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu”**.
6. Potencjalny Nabywca sporządzi oferty w formie pisemnej, w języku polskim, w dwóch egzemplarzach (oryginał i kopia), oraz w wersji elektronicznej na nośniku CD. W przypadku rozbieżności między wersją pisemną a elektroniczną oferty, wersja pisemna będzie obowiązująca.
7. Oryginał oferty będzie podpisany przez osobę lub osoby upoważnione do reprezentowania Potencjalnego Nabywcy. Każda strona oryginału oferty powinna być parafowana przez osobę lub osoby upoważnione do reprezentowania Potencjalnego Nabywcy.
8. Wszystkie strony oferty powinny być numerowane.
9. Potencjalny Nabywca może wycofać złożoną przez siebie ofertę przed upływem terminu składania ofert. Za skuteczne wycofanie oferty uznane będzie otrzymanie przez Komisję Przetargową oświadczenia o wycofaniu oferty przed upływem terminu składania ofert.

10. Komisja Przetargowa odrzuci oferty, które nie będą spełniać wymagań formalnych określonych w niniejszej Procedurze, z uwzględnieniem sekcji VI ust. 7.

VI. TERMIN SKŁADANIA ORAZ OCENA OFERT

1. Termin składania ofert wyznacza się do dnia **17.12.2018 r, do godz. 14.30**. Oferty należy składać/przesyłać pod adresem: **Biuro Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu ul. Sienkiewicza 6-8, 58-300 Wałbrzych**. Decyduje termin wpływu / złożenia oferty.
2. Otwarcie ofert nastąpi dnia **18.12.2018 r. o godz. 12:00**.
3. Badania i oceny ofert Komisja Przetargowa dokona na posiedzeniu niejawnym.
4. Komisja Przetargowa dokona oceny złożonych ofert pod względem zgodności z niniejszą Procedurą oraz w oparciu o kryteria merytoryczne. Komisja Przetargowa będzie miała prawo żądania dodatkowych informacji i wyjaśnień od Potencjalnych Nabywców.
5. Przy wyborze Wyznaczonego Nabywcy, który zostanie zaproszony do negocjacji, Komisja Przetargowa będzie się kierować:
 - a) spełnieniem wymogów formalnych przygotowania oferty (brak spełnienia tego kryterium skutkować będzie odrzuceniem oferty, z uwzględnieniem sekcji VI ust. 7);
 - b) proponowaną ceną ofertową;
 - c) łącznym rocznym kosztem kapitału o wysokości 1 mln PLN Potencjalnego Nabywcy podanym na dzień złożenia oferty;
 - d) akceptacją ograniczeń względem Wybranego Nabywcy w ramach ładu korporacyjnego Spółki;
 - e) doświadczeniem Potencjalnego Nabywcy w zakresie przeprowadzonych inwestycji polegających na obejmowaniu i nabywaniu udziałów w spółkach z większościami udziałem gmin, świadczących usługi komunalne.
6. W odniesieniu do kryterium określonego w:
 - a) ust. 5 lit. a, brak jego spełnienia powoduje wyłączenie z oceny stopnia spełnienia pozostałych kryteriów,
 - b) ust. 5 lit. b, przy jego ocenie uwzględnia się poniższy wzór:
$$\text{ilość punktów} = \frac{\text{proponowana cena ofertowa badanej oferty}}{\text{najwyższa proponowana cena ofertowa}} \times 45$$
 - c) ust. 5 lit. c, przy jego ocenie uwzględnia się poniższy wzór:
$$\text{ilość punktów} = \frac{\text{najniższy oferowany łączny roczny koszt kapitału o wysokości 1 mln PLN}^1}{\text{oferowany łączny roczny koszt kapitału o wysokości 1 mln PLN badanej oferty}} \times 35$$
 - d) ust. 5 lit. d, przy jego ocenie uwzględnia się, że akceptacja wszystkich ograniczeń wskazanych w formularzu ofertowym skutkuje przyznaniem 10 pkt, natomiast brak ich akceptacji – przyznaniem 0 pkt,
 - e) ust. 5 lit. e, przy jego ocenie uwzględnia się, że posiadanie doświadczenia w przeprowadzonych 3 inwestycjach polegających na obejmowaniu i nabywaniu udziałów w spółkach z większościami udziałem gmin, świadczących usługi komunalne skutkuje przyznaniem 10 pkt, w 2 inwestycjach – 6 pkt, w 1 inwestycji – 3 pkt, brak doświadczenia w tego rodzaju inwestycjach – 0 pkt.
7. Komisja Przetargowa będzie mogła zwrócić się do Potencjalnego Nabywcy o uzupełnienie braków formalnych w złożonej przez niego ofercie. Potencjalny Nabywca będzie zobowiązany uzupełnić braki formalne oferty w wyznaczonym przez Komisję Przetargową terminie, pod rygorem odrzucenia oferty.
8. Komisja Przetargowa będzie mogła zwrócić się do Potencjalnego Nabywcy o udzielenie wyjaśnień dotyczących treści złożonej przez niego oferty, pod rygorem odrzucenia oferty.
9. Komisja Przetargowa może poprawić oczywiste omyłki w treści oferty, informując o tym niezwłocznie Potencjalnego Nabywcę.
10. Komisja Przetargowa niezwłocznie poinformuje wszystkich Potencjalnych Nabywców, którzy złożyli oferty o wynikach oceny ofert, niezwłocznie po zakończeniu procesu ich badania.

¹ podany na pierwszy rok po zawarciu umowy

11. Potencjalny Nabywca, który złoży ofertę uznaną za najkorzystniejszą w oparciu o kryteria, o których mowa w ust. 5, zostanie zaproszony do negocjacji, które w imieniu Organizatorów prowadzić będzie Komisja Przetargowa.

VII. NEGOCJACJE

1. Komisja Przetargowa zaprosi Wyznaczonego Nabywcę do wzięcia udziału w negocjacjach, wyznaczając daty i miejsca spotkań negocjacyjnych. Wyznaczony Nabywca powinien przekazać projekt umowy inwestycyjnej w terminie 7 dni od dnia otrzymania zaproszenia.
2. Negocjacje nie będą trwały dłużej niż 60 dni od dnia otrzymania przez Wyznaczonego Nabywcę zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty wraz z zaproszeniem do udziału w negocjacjach. Komisja Przetargowa i Wyznaczony Nabywca mogą zgodnie postanowić o przedłużeniu negocjacji o czas oznaczony.
3. W trakcie negocjacji Komisja Przetargowa i Wyznaczony Nabywca:
 - a) ustalą ostateczną treść Umowy Sprzedaży Udziałów, która będzie zasadniczo zgodna z projektem przekazanym Potencjalnym Nabywcom przez Organizatorów;
 - b) ustalą treść Umowy Inwestycyjnej (i załączników do niej), która będzie regulowała zasady inwestycji i wyjścia Wybranego Nabywcy z inwestycji w udziały Spółki w oparciu o założenia do planowanej transakcji sprzedaży udziałów w Spółce przekazane Potencjalnym Nabywcom przez Organizatorów Przetargu.
4. Uzgodnienie ostatecznej treści dokumentów nastąpi poprzez parafowanie ich przez odpowiednio umocowanych przedstawicieli Wyznaczonego Nabywcy i przekazanie ich Komisji Przetargowej, w terminie 3 dni od zakończenia negocjacji, wraz z oświadczeniem Wyznaczonego Nabywcy o akceptacji treści dokumentacji. Komisja Przetargowa informuje Wyznaczonego Nabywcę o uzyskaniu statusu Wybranego Nabywcy.
5. W terminie 30 dni od przekazania informacji, o której mowa w ust. 4 zd. drugie, Gmina i Wybrany Nabywca zawrą Umowę Sprzedaży Udziałów oraz Umowę Inwestycyjną, w miejscu i czasie wyznaczonym przez Komisję Przetargową.
6. Jeżeli nie dojdzie do podpisania którejkolwiek z umów w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wybrany Nabywca lub w przypadku niedostarczenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 zd. pierwsze, Komisja Przetargowa będzie uprawniona do rozpoczęcia negocjacji z podmiotem, który złożył drugą najkorzystniejszą ofertę w Przetargu.
7. Jeżeli podczas Przetargu złożono tylko jedną ofertę, Komisja Przetargowa będzie uprawniona, wedle własnego uznania, do unieważnienia Przetargu lub powrócenia do negocjacji z Wybranym Wykonawcą.

VIII. WYMIANA KORESPONDENCJI PODCZAS PRZETARGU

Poza ofertą, oświadczeniem o wycofaniu oferty oraz oświadczeniem, o którym mowa w sekcji VII ust. 4 zd. pierwsze, wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje, zarówno Komisja Przetargowa, jak i Potencjalni Nabywcy będą mogli sobie przekazywać pocztą elektroniczną (e-mail), wykorzystując do tego adres e-mailowy wskazany w sekcji I ust. 3 i adresy wskazane przez Potencjalnych Nabywców. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje, jakie Komisja Przetargowa lub Potencjalni Nabywcy prześlą pocztą elektroniczną (e-mail) uważać się będzie za złożone w terminie, jeżeli ich treść dotrze do adresata przed upływem takiego terminu.

IX. ZMIANA WARUNKÓW PRZETARGU

1. Komisja Przetargowa może zmienić treść niniejszej Procedury przed upływem terminu składania ofert, zapewniając – o ile zmiana następuje wkrótce przed terminem składania ofert – odpowiednie wydłużenie terminu składania ofert.
2. Po terminie składania ofert nie będzie możliwa zmiana Procedury, za wyjątkiem wydłużenia terminu składania ofert oraz przedłużenia procesu negocjacji.

X. KOSZTY UDZIAŁU W PRZETARGU

1. Potencjalny Nabywca poniesie wszystkie koszty związane ze swoim udziałem w Przetargu. Organizator w żadnym wypadku nie przewiduje zwrotu Potencjalnym Nabywcom kosztów związanych z ich udziałem oraz podejmowaniem czynności w związku z Przetargiem.
2. Potencjalni Nabywcy nie są zobowiązani do wniesienia wadium. Jednak Wybrany Nabywca negocjujący w złej wierze, a w szczególności w sytuacji uchylania się od zawarcia którejkolwiek z umów lub w sytuacji niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w sekcji VII ust. 4 zd. pierwsze, zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Organizatorów zryczałtowanego odszkodowania na pokrycie kosztów zorganizowania Przetargu w wysokości 200.000 (dwieście tysięcy) złotych.

XI. ZAMKNIĘCIE PRZETARGU

1. Komisja Przetargowa może w każdym czasie zamknąć Przetarg bez wybrania którejkolwiek oferty.
2. Komisja Przetargowa będzie zobowiązana do uzasadnienia decyzji o zamknięciu Przetargu.
3. Organizator nie będzie ponosił wobec Potencjalnych Nabywców jakiegokolwiek odpowiedzialności w związku z zamknięciem Przetargu bez wybrania którejkolwiek oferty.
4. W przypadku zamknięcia przez Komisję Przetargową Przetargu bez wybrania którejkolwiek oferty, Potencjalni Nabywcy nie będą podnosić wobec Organizatora jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu kosztów (w tym w szczególności kosztów doradców) związanych z ich uczestnictwem w Przetargu oraz przygotowaniem dokumentacji składanej przez nich w toku Przetargu.

XII. ŚRODKI OCHRONY PRAWNEJ

Wszelkie spory związane z Przetargiem rozpatrywane będą przez sąd powszechny, właściwy ze względu na miejsce siedziby Gminy.