

# ZAPYTANIE OFERTOWE

## I. Zamawiający.

Nazwa i adres Zamawiającego:

Dolnośląski Park Innowacji i Nauki Spółka Akcyjna

ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego 4

53-326 Wrocław

NIP 8982141656

KRS 0000319739

kapitał zakładowy: 38 517 000 zł

## II. Postępowanie.

Celem zachowania zasady konkurencyjności, Zamawiający prowadzi przedmiotowe postępowanie w trybie zapytania ofertowego. Zamawiający nie jest zobligowany do stosowania przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych.

## III. Przedmiot zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest udzielenie:

1.1. kredytu długoterminowego – inwestycyjnego – [dalej zwanego „Kredytem Inwestycyjnym”] w wysokości do 100 000 000 zł (słownie: sto milionów milionów złotych) z przeznaczeniem na sfinansowanie inwestycji pod nazwą Dolnośląskie Centrum Sportu w Jakuszycach, której biznes plan jest załącznikiem do przedmiotowego zapytania ofertowego [dalej zwanej „Inwestycją”];

1.2. kredytu na potrzeby sfinansowania podatku od towarów i usług od faktur VAT związanych z realizacją inwestycji, o której mowa w pkt 1.1. w wysokości do 20 000 000 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych) [dalej zwanego „Kredytem VAT”].

2. Sposób uruchamiania Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT:

2.1. Kwota Kredytu Inwestycyjnego nie większa niż 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych) uruchamiana w transzach na wnioski Zamawiającego (zawierające udokumentowanie stopnia

zaawansowania Inwestycji i kwotę transzy do wypłaty), przy czym Zamawiający przewiduje nie mniej niż szesnaście transz Kredytu Inwestycyjnego wypłacanych w zależności od stopnia zaawansowania Inwestycji, za wyjątkiem transzy 1 w kwocie 12 000 000 zł (słownie: dwanaście milionów złotych), która wypłacona zostanie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy Kredytu Inwestycyjnego z Wykonawcą. Szczegółowy harmonogram wypłaty transz będzie przedmiotem umowy z Wykonawcą.

2.2. Kwota Kredytu VAT nie większa niż 20 000 000 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych) postawiona do dyspozycji Zamawiającego zostanie w dacie podpisania umowy kredytowej z przeznaczeniem na finansowanie podatku od towarów i usług od płatności realizowanych na potrzeby Inwestycji.

2.3. Okres spłaty kredytu:

a) spłata Kredytu Inwestycyjnego nastąpi do 31 sierpnia 2032 roku, przy czym raty odsetkowe Kredytu Inwestycyjnego zaczną być spłacane w miesiącu następującym po miesiącu zakończenia inwestycji zgodnie z harmonogramem inwestycji [załącznik do zapytania] i płatne będą w okresach miesięcznych, zaś raty kapitałowe spłacane będą w dwóch ratach rocznie płatnych w terminie do dnia 31 marca każdego roku obowiązywania umowy z wykonawcą i do dnia 31 sierpnia każdego roku obowiązywania umowy z wykonawcą, przy czym spłata rat kapitałowych rozpocznie się od roku 2022 i uwzględniała będzie następujące kwoty rat kapitałowych w poszczególnych latach:

- w 2022 roku – 5 000 000 zł (słownie: pięć milionów złotych);
- w 2023 roku – 5 000 000 zł (słownie: pięć milionów złotych);
- w latach od 2024 do 2032 – po 10 000 000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) w każdym roku;

za wyjątkiem lat 2022 i 2023, kiedy to będzie spłacana wyłącznie jedna rata kapitałowa do dnia 30 czerwca danego roku.

- b) spłata Kredytu VAT nastąpi najpóźniej po 9 miesiącach od dnia udostępnienia ostatniej transzy Kredytu Inwestycyjnego.
- 2.4. Zamawiający wskazuje, że łączna kwota transz Kredytu Inwestycyjnego opisana w pkt 2.1. nie przekroczy 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych), zaś Zamawiający uruchamiać będzie środki pochodzące z wkładu Zamawiającego sukcesywnie do ich otrzymywania.
3. Warunki realizacji zamówienia:
- 3.1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT w całości. Odsetki liczone będą wyłącznie od wykorzystanej kwoty kredytu.
- 3.2. Oprocentowanie Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT ustalane będzie na podstawie stawki bazowej WIBOR dla depozytów 3M notowanej na dwa dni robocze przed rozpoczęciem okresu odsetkowego powiększone o niezmienną marżę banku.
- 3.3. Odsetki od obu kredytów płatne miesięcznie liczone wg formuły:  $\text{odsetki} = \text{saldo kredytu} \times \text{łączne oprocentowanie} \times \text{rzeczywista liczba dni w okresie obrachunkowym}$ .
- 3.4. Prowizja przygotowawcza, podana w ofercie, liczona będzie od kwoty kredytów, a płatna proporcjonalnie po uruchomieniu każdej transzy.
- 3.5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wcześniejszej spłaty kredytów.
- 3.6. Oferta będzie uwzględniała spłatę Kredytu Inwestycyjnego w ratach odsetkowych płatnych w okresach miesięcznych i ratach kapitałowych płatnych zgodnie z zapisem pkt 2.3. lit. a).
- 3.7. Oferta będzie uwzględniała, że Kredyt VAT będzie spłacany na bieżąco po uzyskaniu zwrotu podatku VAT z nakładów na Inwestycję, przy czym łącznie nie później niż zgodnie z pkt 2.3. lit. b) zapytania.
- 3.8. Zamawiający wyklucza pobieranie innych prowizji i opłat ponad prowizję przygotowawczą, prowizję od zaangażowania i od wcześniejszej spłaty. Ewentualne koszty obsługi prawnej transakcji powinny być limitowane i wskazane w ofercie. Wykonawca w sposób jednoznaczny winien wskazać w ofercie stronę, która ponosi koszty związane z przygotowaniem umowy kredytowej i wysokość tych kosztów – o ile ponieść je ma Zamawiający.
4. Zabezpieczenia kredytów. Wkład własny Zamawiającego:

- 4.1. Zamawiający oświadcza, że całość Inwestycji opiewa na kwotę 175 184 640,51 zł brutto (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów sto osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści złotych 51/100), netto: 142 426 537 zł (słownie: sto czterdzieści dwa miliony czterysta dwadzieścia sześć milionów pięćset trzydzieści siedem złotych).
- 4.2. Zamawiający oświadcza, że akcjonariusz Zamawiającego, tj. Województwo Dolnośląskie, podjęło uchwały o dokapitalizowaniu Zamawiającego kwotą 37 200 000 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów dwieście tysięcy złotych). Środki pochodzące z dokapitalizowania w kwocie 4 000 000 zł (słownie: cztery miliony złotych) zostały przekazane Zamawiającemu w roku 2015, w 2017 roku przekazane zostało 951 000 zł (słownie: dziewięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych), w 2018 roku 10 936 000 zł (słownie: dziesięć milionów dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy złotych), w roku 2019 zostanie przekazana kwota 11 313 000 zł (słownie: jedenaście milionów trzysta trzynaście tysięcy złotych), zaś w roku 2020 kwota 10 000 000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych). Środki te wpisane są do Wieloletniej Prognozy Finansowej Województwa Dolnośląskiego (uchwała Zarządu Województwa Dolnośląskiego nr 4993/V/18 z dnia 6 marca 2018 roku).
- 4.3. Zamawiający oświadcza, że Ministerstwo Sportu i Turystyki wpisało Inwestycję do Programu Inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu, a co za tym idzie – Zamawiającemu przyznano dofinansowanie Inwestycji ze środków budżetu państwa w kwocie 30 000 000 zł (słownie: trzydzieści milionów złotych) wypłacanej w transzach – w 2019 roku max 8 000 000 zł (słownie: osiem milionów złotych), w 2020 roku max 7 000 000 zł (słownie: siedem milionów złotych), zaś w 2021 roku max 15 000 000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).
- 4.4. Zamawiający wskazuje, że pożądanymi zabezpieczeniami Kredytu Inwestycyjnego i Kredytu VAT są:
  - a) pierwszorzędna hipoteka na nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja;
  - b) cesja lub zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z umów ubezpieczenia nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia;

- c) cesja z gwarancji należytego wykonania kluczowych kontraktów budowlanych dot. realizacji Inwestycji;
  - d) zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych Spółki lub pełnomocnictwo do rachunków Spółki prowadzonych w banku kredytującym Inwestycję (z wyłączeniem rachunku VAT);
  - e) oświadczenie o poddaniu się przez Spółkę egzekucji w trybie art. 777 KPC;
- 4.5. Zamawiający podaje, że proponuje się Wykonawcy zawarcie w związku z Kredytem Inwestycyjnym umowy wsparcia między Zamawiającym, Wykonawcą i Województwem Dolnośląskim – akcjonariuszem Zamawiającego. Województwo Dolnośląskie, w związku z realizacją Inwestycji, w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Dolnośląskiego na lata 2022-2032 zabezpieczy środki na dokapitalizowanie Zamawiającego łączną kwotą 100 000 000 zł (słownie: sto milionów złotych), przy czym, w przypadku gdy Zamawiający nie będzie w stanie samodzielnie spłacać rat kapitałowych, dokapitalizowanie odbywało się będzie począwszy od 2022 roku w kwotach wskazanych w pkt III 2.3. lit. a) zapytania [pismo Zarządu Województwa Dolnośląskiego z 1 lipca 2019 roku stanowiące załącznik do zapytania].
5. Informacje finansowe dotyczące Zamawiającego i planowanej Inwestycji stanowią załączniki do przedmiotowego zapytania.

#### **IV. Oferty wariantowe:**

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych lub wariantowych.

#### **V. Termin wykonania zamówienia:**

Realizacja przedmiotu zamówienia odbywać się będzie od daty podpisania umowy do terminu spłaty ostatniej raty kredytu, tj. nie później niż do dnia 31 sierpnia 2032 roku.

#### **VI. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków.**

W postępowaniu mogą brać udział wyłącznie wykonawcy posiadający uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

Zamawiający dopuszcza składanie ofert przez Wykonawców występujących wspólnie (konsorcjum). Wówczas Wykonawcy ci winni wskazać pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu, a wszelkie wymagania dotyczące Wykonawców w niniejszym postępowaniu winien spełniać każdy Wykonawca z osobna.

**VII. Oświadczenia i dokumenty, jakie zobowiązany będzie złożyć wykonawca, którego oferta zostanie najwyżej oceniona na wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym terminie, nie dłuższym niż 10 dni pod rygorem odrzuceniem oferty.**

1. Zezwolenie na prowadzenie działalności bankowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Zaświadczenie naczelnika właściwego urzędu skarbowego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania ofert.
3. Zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wskazujące na to, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania ofert.
4. Jeżeli wykonawca ma siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zamiast dokumentów, o których mowa w lit b) i c), to winien dostarczyć odpowiedniki w/w dokumentów wystawionych w kraju, w którym ma siedzibę.

**VIII. Sposób przygotowania oferty.**

1. Wykonawca (w tym Wykonawcy występujący wspólnie) może złożyć wyłącznie jedną ofertę w formie pisemnej, przy czym oferta musi uwzględniać wymagania opisane w zapytaniu.
2. Oferta oraz jej załączniki winny być podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu wykonawcy. Oferta winna być podpisana w sposób umożliwiający zidentyfikowanie osoby, która ofertę podpisała.
3. Wszystkie karty oferty winny być trwale spięte i ponumerowane.
4. Oferta winna podawać wysokość wszelkich kosztów związanych z kredytami i jego uruchomieniem, a nadto wszelkie warunki związane z pozyskaniem i uruchomieniem kredytów.
5. Oferta winna być umieszczona w jednym, nieprzejrystym, zabezpieczonym w sposób trwały, zamkniętym opakowaniu zaadresowanym na adres Zamawiającego i zawierającym oznaczenie „Oferta na udzielenie Kredytu

Investycyjnego i Kredytu VAT w kwocie łącznej nie wyższej niż 120 mln zł na sfinansowanie budowy Dolnośląskiego Centrum Sportu w Jakuszycach.”.

6. Przed upływem terminu składania ofert wykonawca może wprowadzić zmiany do oferty. Winny być one przygotowane i zaadresowane w ten sam sposób co oferta, a nadto oznaczone dopiskiem „ZMIANA”. W przypadku woli wycofania oferty pisemne oświadczenie o wycofaniu oferty winno być opakowane i zaadresowane jak oferta, a nadto oznaczone dopiskiem „WYCOFANIE”.

#### **IX. Miejsce i termin składania ofert oraz termin związania ofertą.**

1. Ofertę należy składać w siedzibie Zamawiającego do dnia 5 sierpnia 2019 roku do godziny 16<sup>00</sup>. Otwarcie i ocena ofert nastąpią w terminie 7 dni roboczych od dnia następującego po upływie terminu składania ofert.
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez 60 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
3. Za datę złożenia oferty uważa się datę wpływu oferty do Zamawiającego.

#### **X. Kryteria oceny ofert i opis sposobu obliczenia ceny oferty.**

1. Zamawiający przyjmuje następujące kryteria do oceny ofert – zarówno na Kredyt Inwestycyjny, jak i Kredyt VAT:

LP	Kryterium	Udział danego kryterium podczas oceny oferty
I	Całkowity koszt finansowy kredytu	80,0%
	w tym:	
I.1	Marża kredytowa	60,0%
I.2	Prowizja za udzielenie kredytu	7,5%
I.3	Prowizja od wcześniejszej spłaty	5,0%
I.4	Prowizja od zaangażowania	5,0%
I.5	Wskazanie poziomu ograniczenia kosztów transakcyjnych udzielenia kredytu przez bank	2,5%
II	Warunki zabezpieczeń kredytu zgodne z oczekiwaniami Zamawiającego	20,0%

2. Ocena ofert:

- 2.1. Każde kryterium ma maksymalnie do uzyskania 10 punktów. Oferujący najkorzystniejszą wartość dla danego kryterium uzyskuje 10 punktów za dane kryterium. Oferujący drugą najlepszą ofertę uzyskuje 9 punktów za dane kryterium. Oferujący kolejną najlepszą ofertę dostaje jeden punkt mniej niż poprzedni oferujący. W przypadku dwu równorzędnych ofert dla danego kryterium – obu oferujący dostają tyle samo punktów, a następna oferta w kolejności dostaje dwa punkty mniej.
  - 2.2. W drugim kroku obliczenia oceny oferty punkty uzyskane w danym kryterium są mnożone przez ich wagę z trzeciej kolumny tabeli z pkt a) powyżej.
  - 2.3. W trzecim kroku sumowane są punkty dla każdego oferującego wyliczone w sposób opisany w pt. c) powyżej.
  - 2.4. Każde kryterium oceniane jest łącznie z odpowiednimi wagami które stanowią udziały danego kredytu w łącznym kredycie. I tak, ocena marży kredytowej oferującego odnosi się do marży uzyskanej jako suma iloczynów marż z obu kredytów i ich udziałów w łącznej kwocie.  
Niech  
 $Mki$  oznacza marżę kredytową Kredytu Inwestycyjnego,  
 $MkVAT$  - oznacza marżę kredytową Kredytu VAT  
 $Mkł$  – oznacza marżę łącznego kredytu  
Wtedy  $Mkł = 100/120 * Mki + 20/120 * MkVAT$ .
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana ta oferta, która uzyska łącznie największą liczbę punktów.

## **XI. Wybór oferty najkorzystniejszej.**

Zamawiający w terminie 7 dni roboczych od dnia terminu złożenia ofert dokona oceny złożonych ofert w sposób opisany w pkt X. Następnie Zamawiający zawiadomi w ciągu tygodnia składających oferty o wynikach oceny przez publikację zawiadomienia na stronie internetowej Zawiadamiącego.