Kołobrzeg, 22 czerwca 2018 r.

**REGULAMIN KONKURSU NA WYBÓR INWESTORA DO ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W KOŁOBRZEGU PRZY UL. WSCHODNIEJ**

**PREAMBUŁA**

Zważywszy, że:

1) Gmina Miasto Kołobrzeg jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działki nr 26 obr. 6 objętej księgą wieczystą KO1L/00011861/8, nr 25/4 i nr 28 obr. 6 objęte księgą wieczystą KO1L/00011923/1, zlokalizowanej w Kołobrzegu przy ul. Wschodniej;

2) Zamierzeniem Gminy Miasta Kołobrzeg jest zapewnienie zagospodarowania części nieruchomości stanowiącej działki nr 26, 25/4, 28, w sposób umożliwiający świadczenie usług przemysłu czasu wolnego zaspokajających potrzeby zarówno mieszkańców, jak i osób przyjezdnych w szczególności w zakresie rekreacji, edukacji, sportu i rozrywki;

3) Gmina Miasto Kołobrzeg zakłada realizację przedsięwzięcia opisanego w pkt 2 z udziałem osoby trzeciej, posiadającej odpowiednią wiedzę i doświadczenie w przygotowaniu i realizacji inwestycji obejmujących budowę obiektów przeznaczonych pod świadczenie usług przemysłu czasu wolnego, jak również w zakresie prowadzenia działalności w zakresie przemysłu czasu wolnego (zarządzania obiektami, w których świadczone są takie usługi);

4) Rada Miasta Kołobrzeg podjęła w dniu 14 lipca 2017 r. uchwałę Nr XXXIV/497/17 w sprawie wybudowania obiektu spędzania czasu wolnego w Kołobrzegu, w której wskazano, że Gmina Miasto Kołobrzeg podejmie wszelkie starania w celu wybudowania wielofunkcyjnego obiektu spędzania czasu wolnego w Kołobrzegu oraz że zakłada się wybudowanie przedmiotowego obiektu na nieruchomościach miejskich położonych przy ul. Wschodniej w Kołobrzegu;

5) Zamiarem Gminy Miasta Kołobrzeg jest zaproszenie możliwie największej liczby osób, które przedłożą ofertę realizacji przedsięwzięcia opisanego w pkt 2 opartą na swoim doświadczeniu, która zostanie oceniona według kryteriów urbanistycznych, architektonicznych, społecznych oraz ekonomicznych z uwzględnieniem osiągnięcia założonych celów publicznych;

6) Wybór osoby trzeciej nastąpi w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej i wolnej konkurencji oraz przestrzeganie zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności;

7) W ramach procedury wyboru osoby trzeciej ustalone zostaną szczegółowo warunki udziału Gminy Miasta Kołobrzeg w realizacji przedsięwzięcia opisanego w pkt 2;

Miasto Gmina Kołobrzeg ogłasza niniejszym konkurs na wybór inwestora do zagospodarowania nieruchomości położonej w Kołobrzegu przy ul. Wschodniej zgodnie z niniejszym regulaminem konkursu.

**Definicje według porządku alfabetycznego:**

**1. Analiza korzyści**

Zestawienie korzyści i kosztów pośrednich i społecznych, składane przez Uczestnika Konkursu w etapie I Konkursu, jako element Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia;

**2. Faza Przedsięwzięcia**

Fazy określone w ramowym Harmonogramie rzeczowo-finansowym Przedsięwzięcia, w których wykonywane będą określone prace tj.: faza przedinwestycyjna, inwestycyjna i eksploatacyjna;

**3. Grupa kapitałowa**

Podmioty powiązane gospodarczo w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.);

**4. Gwarancja finansowa**

Dokument wystawiony przez podmiot objęty nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego potwierdzający zdolność kredytową Uczestnika Konkursu, np.: gwarancja bankowa, promesa udzielenia kredytu;

**5. Harmonogram rzeczowo-finansowy Przedsięwzięcia**

Dokument sporządzony przez Uczestnika Konkursu na II etapie Konkursu, opiniowany przez Organizatora, obejmujący zakres rzeczowy i finansowy realizacji Przedsięwzięcia wraz ze wskazaniem źródeł finansowania, szczegółowo określony w Części IV pkt 2.1 Regulaminu;

**6. Inwestor**

Wybrany w drodze Konkursu Uczestnik Konkursu, z którym po przeprowadzeniu negocjacji w II etapie zostanie zawarta Umowa Inwestycyjna oraz który współutworzy - na ustalonych w postępowaniu konkursowym warunkach - Spółkę celową zawiązaną w celu realizacji Przedsięwzięcia;

**7. Jednostka dominująca**

Spółka dominująca w grupie kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.);

**8. Komisja konkursowa**

Zespół osób powołany przez Organizatora, którego zadaniem jest przygotowanie i przeprowadzenie postępowania konkursowego, dokonanie oceny ofert konkursowych i przedstawienie Organizatorowi rekomendacji co do wyboru Inwestora oraz prowadzenie negocjacji z Inwestorem. Komisja konkursowa może powoływać rzeczoznawców, ekspertów i doradców do udziału w jej pracach z głosem doradczym;

**9. Koncepcja biznesowa**

Dokument sporządzony przez Uczestnika Konkursu na II etapie Konkursu, wskazujący kolejność oraz zakładany termin rozpoczęcia i zakończenia realizacji poszczególnych Faz Przedsięwzięcia wraz z założeniami przychodowo-kosztowymi i ze wskazaniem źródeł finansowania, szczegółowo określona w Części IV pkt 2.3 Regulaminu Konkursu;

**10. Koncepcja realizacji Przedsięwzięcia**

Dokument sporządzony przez Uczestnika Konkursu na I etapie Konkursu, obejmujący: szacunkowy koszt realizacji Przedsięwzięcia, deklarowaną wysokość wkładu pieniężnego do Spółki celowej, oczekiwany przez Uczestnika Konkursu wkład w Przedsięwzięcie spółki komunalnej, której 100% udziałów będzie własnością Gminy Miasta Kołobrzeg, wstępną koncepcję architektoniczną i funkcjonalną, która powinna w szczególności przedstawić zestawienie planowanych powierzchni obiektu, w tym przypadających na określone (zdefiniowane w Koncepcji) funkcje Przemysłu czasu wolnego oraz pozostałe funkcje, wizualizacje planowanych obiektów wraz z rzutami, wstępny plan zagospodarowania Nieruchomości; szczegółowy opis funkcji usługowej w zakresie Przemysłu czasu wolnego oraz jej realizacji, zestawienie korzyści i kosztów pośrednich i społecznych (analizę korzyści);

**11. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna**

Opracowanie sporządzane przez Uczestnika Konkursu na II etapie Konkursu, obejmujące: koncepcyjny projekt zabudowy obszaru Przedsięwzięcia (sporządzony na podstawie wytycznych zawartych w Regulaminie i materiałach przekazanych Uczestnikowi Konkursu z Regulaminem), zaproponowany przez Uczestnika Konkursu program realizacji poszczególnych funkcji, które będą realizowane w ramach Projektu Inwestycyjnego (w zakresie określonym w wytycznych zawartych w Regulaminie, procentowych wielkości powierzchni użytkowych, przeznaczonych na te funkcje) oraz koncepcję architektoniczną obiektów przewidzianych do realizacji w ramach Projektu Inwestycyjnego, szczegółowo określona w Części IV pkt 2.2 Regulaminu Konkursu; złożona w II etapie Konkursu Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna może podlegać zmianom/uzupełnieniom w wyniku opinii Komisji konkursowej w trakcie trwania Konkursu oraz ustaleń poczynionych z Uczestnikiem Konkursu w trakcie negocjacji prowadzonych na II etapie Konkursu;

**12. Konkurs**

Postępowanie prowadzone przez Organizatora w celu wyboru Inwestora, w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej i wolnej konkurencji oraz przestrzeganie zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności;

**13. Miasto**

Gmina Miasto Kołobrzeg;

**14. Najkorzystniejsza oferta**

Wybrana przez Organizatora oferta konkursowa Uczestnika Konkursu, która w trakcie postępowania konkursowego uzyskała najwyższą ocenę, zapewniająca spełnienie oczekiwanych przez Organizatora efektów realizacji Przedsięwzięcia;

**15. Nieruchomość**

Nieruchomości stanowiące w dniu ogłoszenia o Konkursie własność Gminy Miasta Kołobrzeg to jest: działka nr 26 obr. 6 objęta księgą wieczystą KO1L/00011861/8, nr 25/4 i nr 28 obr. 6 objęte księgą wieczystą KO1L/00011923/1, zlokalizowane w Kołobrzegu przy ul. Wschodniej, lub ich część, która to nieruchomość zostanie wniesiona aportem do Spółki celowej za pośrednictwem spółki komunalnej, której 100% udziałów będzie własnością Gminy Miasta Kołobrzeg, na realizację zadania inwestycyjnego w ramach Przedsięwzięcia, na warunkach określonych Regulaminem, Umową Inwestycyjną i Umową Spółki celowej;

**16. Organizator**

Gmina Miasto Kołobrzeg;

**17. Powierzchnia użytkowa**

Powierzchnia użytkowa w rozumieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836

**18. Pozwolenie na budowę**

Decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę wydana dla Projektu Inwestycyjnego;

**19. Prawo budowlane**

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);

**20. Projekt/Projekty budowlane**

Określony art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) projekt budowlany wraz z kompletną dokumentacją umożliwiającą uzyskanie określonego w przepisie art. 3 punkt 12) ustawy Prawo budowlane pozwolenia na budowę. Projekt budowlany powinien zawierać kompletną dokumentację wykonawczą tj. w szczególności rysunki, opisy i rozwiązania konstrukcyjne, pozwalające na realizację obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, sporządzoną na podstawie Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, z uwzględnieniem uwag Organizatora, jeżeli takie zostaną wniesione;

**21. Projekt Inwestycyjny**

Zagospodarowanie i zabudowa Nieruchomości obiektem lub zespołem obiektów o funkcji usługowej związanej z Przemysłem czasu wolnego wraz z ewentualnymi funkcjami towarzyszącymi, jak na przykład medyczna, hotelowa lub biurowa, zgodnie z Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną;

**22. Przedsięwzięcie**

Przygotowanie i zrealizowanie przez powołaną z udziałem Inwestora Spółkę celową samodzielnie lub za pomocą utworzonych spółek, Projektu Inwestycyjnego oraz zarządzanie obiektem lub zespołem obiektów zrealizowanymi w ramach Projektu Inwestycyjnego z zapewnieniem prowadzenia w tych obiektach stałej działalności usługowej w zakresie Przemysłu czasu wolnego, zgodnie z Harmonogramem rzeczowo-finansowym Przedsięwzięcia, Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, Koncepcją biznesową, Umową Inwestycyjną, Umową Spółki celowej wraz z ewentualnymi zmianami;

**23. Przemysł czasu wolnego**

Ogólnodostępna działalność: rekreacyjna, edukacyjna, sportowa lub rozrywkowa, związana z odpoczynkiem i spędzaniem czasu wolnego przez osoby fizyczne;

**24. Regulamin**

Niniejszy dokument określający zasady przeprowadzenia Konkursu;

**25. Spółka komunalna**

Spółka kapitałowa, której 100% udziałów będzie własnością Gminy Miasta Kołobrzeg, utworzona w celu zawiązania z Inwestorem Spółki celowej;

**26. Spółka celowa**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która będzie utworzona z udziałem Inwestora, w celu realizacji Przedsięwzięcia zgodnie z Umową Inwestycyjną;

**27. Szacunkowy koszt realizacji Przedsięwzięcia**

Wyrażona w złotych polskich (PLN), przybliżona wysokość nakładów na realizację Przedsięwzięcia, określona przez Uczestnika Konkursu w Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia, na podstawie inwestycji o porównywalnych parametrach, przyjętych na rynku standardów realizacji inwestycji, sporządzona w oparciu o zakres inwestycji dopuszczony Wytycznymi dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego i przewidziany w Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia, podana w kwocie netto w PLN oraz w kwocie brutto uwzględniającej podatek od towarów i usług w PLN;

**28. Wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego**

Określone przez Gminę Miasto Kołobrzeg oczekiwane warunki zagospodarowania i zabudowy Nieruchomości obiektem lub zespołem obiektów o funkcji usługowej związanej z Przemysłem czasu wolnego wraz z ewentualnymi funkcjami towarzyszącymi, szczegółowo określone w Załączniku nr 1 do Regulaminu;

**29. Uczestnicy Konkursu**

Podmioty, w tym osoby prawne, konsorcja oraz grupy kapitałowe, które złożyły ofertę konkursową;

**30. Umowa Inwestycyjna**

Umowa nienazwana w Kodeksie cywilnym regulująca w szczególności zawiązanie Spółki celowej z udziałem Inwestora oraz sposób wniesienia do niej wkładów;

**31. Umowy**

Umowy, które zostaną zawarte z wybranym w drodze Konkursu Uczestnikiem Konkursu, określające zasady współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia, w tym Umowa Inwestycyjna i Umowa Spółki celowej.

**CZĘŚĆ I**

**INFORMACJE PODSTAWOWE**

**1. Organizator Konkursu**

Konkurs organizuje Miasto, w imieniu którego w postępowaniu konkursowym działa Komisja konkursowa.

**2. Cel Konkursu**

Wybór Inwestora, który utworzy ze Spółką komunalną Spółkę celową do realizacji Przedsięwzięcia.

**3. Zakres Przedsięwzięcia**

Zrealizowanie Projektu Inwestycyjnego, w zakresie określonym Regulaminem i Umowami, a także zarządzanie obiektami zrealizowanymi w ramach Projektu Inwestycyjnego przez cały okres Przedsięwzięcia oraz zapewnienie prowadzenia w obiektach zrealizowanych w ramach Projektu Inwestycyjnego stałej działalności usługowej w zakresie Przemysłu czasu wolnego na zasadach określonych w Umowach.

**4. Oczekiwane przez Organizatora efekty realizacji Przedsięwzięcia**

Powstanie nowoczesnego obiektu lub zespołu obiektów o funkcji usługowej związanej z Przemysłem czasu wolnego, dostępnej dla szerokiego kręgu zarówno mieszkańców Kołobrzegu, jak i osób przyjezdnych oraz podnoszącej atrakcyjność turystyczną Kołobrzegu wraz z ewentualnymi funkcjami towarzyszącymi, jak na przykład medyczna, czy hotelowa, z zastrzeżeniem że w przypadku etapowości Przedsięwzięcia w pierwszej kolejności powstanie obiekt Przemysłu czasu wolnego.

**5. Forma prawna realizacji Przedsięwzięcia**

5.1. Przedsięwzięcie realizowane będzie przez Spółkę celową samodzielnie lub za pomocą utworzonej przez nią spółki lub spółek kapitałowych.

5.2. Udziałowcami Spółki celowej będą:

5.2.1. Spółka komunalna;

5.2.2. Inwestor;

5.2.3. inne osoby prawne, po uzyskaniu zgody zgromadzenia wspólników Spółki celowej.

5.3. Organizator i Uczestnik Konkursu, w drodze negocjacji, uzgodnią szczegółowe zasady współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia w ramach Spółki celowej, z zastrzeżeniem postanowień Części IV pkt 6 Regulaminu, które zawarte zostaną w Umowie Inwestycyjnej, stanowiącej podstawę do zawarcia Umowy Spółki celowej.

5.4. Sposób pokrycia udziałów w Spółce celowej:

5.4.1. przez Spółkę komunalną - wkładem pieniężnym na pokrycie udziału w początkowym kapitale zakładowym oraz wkładem rzeczowym w postaci Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że wkład rzeczowy będzie wnoszony sukcesywnie po spełnieniu przez Inwestora warunków określonych w Umowach;

5.4.2. przez Inwestora - wkładem pieniężnym, wnoszonym sukcesywnie w miarę realizacji poszczególnych faz Przedsięwzięcia w wysokości niezbędnej do realizacji Przedsięwzięcia oraz wkładem rzeczowym w postaci praw do sporządzonych we własnym zakresie analiz, koncepcji, badań, raportów, projektów itp., związanych z realizacją Przedsięwzięcia, co do których prawa mogą zostać przeniesione na Spółkę celową, a ich wykonanie, koszt i wniesienie przez Inwestora zostało zaakceptowane przez wszystkich wspólników Spółki celowej;

5.4.3. wniesienie Nieruchomości do Spółki celowej będzie mogło nastąpić pod warunkiem uzyskania przez Inwestora ostatecznego Pozwolenia na budowę, po rozpoczęciu realizacji Projektu Inwestycyjnego i wniesieniu przez Inwestora środków finansowych do Spółki celowej, w wysokości co najmniej równej wartości wniesionego aportu oraz zabezpieczeniu finansowania pozostałej części Przedsięwzięcia, w wysokości i formie gwarantującej zrealizowanie całego Przedsięwzięcia;

5.4.4. szczegółowe zasady obejmowania udziałów przez wspólników w Spółce celowej ustalone zostaną w trakcie negocjacji przeprowadzonych w II etapie Konkursu z Uczestnikiem Konkursu, którego oferta konkursowa została uznana za najkorzystniejszą.

**6. Uwarunkowania formalno-prawne i infrastrukturalne dotyczące realizacji Przedsięwzięcia**

Realizacja Przedsięwzięcia winna przebiegać ze szczególnym uwzględnieniem:

6.1. uwarunkowań wynikających z Wytycznych dotyczących zagospodarowania przestrzennego;

6.2. uwarunkowań urbanistycznych i architektonicznych sąsiednich obiektów;

6.3. uwarunkowań i ograniczeń funkcjonalnych, środowiskowych, geologicznych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych, wynikających ze stanu istniejącego i kontekstu przestrzennego;

6.4. potrzeb wewnętrznej komunikacji w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

6.5. założenia, że w obiekcie/zespole obiektów zrealizowanych w ramach Projektu Inwestycyjnego na realizację funkcji usługowej w zakresie Przemysłu czasu wolnego z wyłączeniem funkcji hotelowych, parkingów i pomieszczeń technicznych, będzie przeznaczona powierzchnia użytkowa, co najmniej 15.000 m2;

6.6. założenia, że udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję usługową w zakresie Przemysłu czasu wolnego z wyłączeniem funkcji hotelowych, parkingów i pomieszczeń technicznych w powierzchni użytkowej obiektu/zespołu obiektów zrealizowanych w ramach Projektu Inwestycyjnego ogółem będzie wynosić co najmniej 45%;

6.7. warunków wynikających z uzyskanych w procesie realizacji decyzji, uzgodnień, opinii i przepisów prawa.

**7. Obowiązki szczególne Inwestora**

7.1. Inwestor, jako udziałowiec Spółki celowej, zobowiązany będzie do wniesienia do niej niezbędnych środków finansowych, organizacyjnych i technologicznych oraz podjęcia wszelkich niezbędnych działań, które umożliwią zrealizowanie przez Spółkę celową Przedsięwzięcia, w tym do:

7.1.1. zapewnienia finansowania Przedsięwzięcia w gwarantowanej minimalnej wysokości określonej w II etapie Konkursu, w zakresie rzeczowym Przedsięwzięcia uzgodnionym w trakcie negocjacji;

7.1.2. zapewnienia środków finansowych, niezbędnych do zrealizowania całości Przedsięwzięcia, w przypadku nieprzewidzianego wzrostu kosztów Przedsięwzięcia;

7.1.3. podjęcia wszelkich działań zapewniających przygotowanie i zrealizowanie przez Spółkę celową Przedsięwzięcia, zgodnie z Harmonogramem rzeczowo-finansowym Przedsięwzięcia, w zakresie obejmującym w szczególności:

7.1.3.1. opracowanie Projektu budowlanego, wykonanie opracowań i uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji niezbędnych dla złożenia wniosku o uzyskanie Pozwolenia na budowę;

7.1.3.2. wykonanie badań gruntowych, opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej oraz hydrogeologicznej oraz jej zatwierdzenie;

7.1.3.3. złożenie wniosku i uzyskanie ostatecznego Pozwolenia na budowę oraz dokonanie skutecznych zgłoszeń przyłączenia mediów;

7.1.3.4. opracowanie dokumentacji projektowej wykonawczej niezbędnej do wykonania robót budowlanych, opracowanie przedmiaru robót oraz wykonanie kosztorysów inwestorskich;

7.1.3.5. wykonanie prac przygotowawczych w rozumieniu Prawa budowlanego – po uprzednim uzyskaniu niezbędnych zgód i zezwoleń;

7.1.3.6. pokrywanie wszystkich kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją Przedsięwzięcia, w tym m.in. opłat za media, zajęcia dróg i chodników, kosztów opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych itp.;

7.1.3.7. uzyskanie wszelkich wymaganych prawem decyzji, umożliwiających oddanie do eksploatacji i użytkowania obiektów powstałych w ramach Przedsięwzięcia, w tym rozwiązań komunikacyjnych;

7.1.3.8. przełożenie (usunięcie kolizji) w niezbędnym zakresie w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci, istniejących sieci infrastruktury technicznej w celu optymalnego wykorzystania terenu pod zabudowę;

7.1.3.9. przebudowę istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, wewnętrznej oraz zewnętrznej, niezbędnej do funkcjonowania oraz przekazania do eksploatacji i użytkowania obiektów, zrealizowanych w ramach Projektu Inwestycyjnego, w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci;

7.1.3.10. wykonanie innych zadań, wynikających z obowiązujących przepisów prawa, zgodnie z potrzebami ujawnionymi w trakcie realizacji Przedsięwzięcia, w tym analiz, koncepcji, badań, raportów, projektów, wymaganych do uzyskania Pozwolenia na budowę, według stanu prawnego, obowiązującego w dniu składania dokumentacji w organie uprawnionym do wydania Pozwolenia na budowę;

7.1.3.11. wykonanie robót budowlanych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową i ostatecznym Pozwoleniem na budowę wraz z podłączeniem mediów do istniejących sieci zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną;

7.1.3.12. pozyskania wszelkich zgód, pozwoleń lub opinii niezbędnych do prowadzenia w ramach Przedsięwzięcia działalności określonej w Umowach;

7.1.3.13. uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla Projektu Inwestycyjnego;

7.1.3.14. bieżące zarządzanie obiektami zrealizowanymi w ramach Projektu Inwestycyjnego przez cały okres Przedsięwzięcia, w szczególności prowadzenie przeglądów, konserwacji i remontów tych obiektów w celu utrzymania ich w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu rozpoczęcia ich użytkowania, z uwzględnieniem normalnego zużycia;

7.1.3.15. zapewnienie prowadzenia w obiektach zrealizowanych w ramach Projektu Inwestycyjnego stałej działalności usługowej w zakresie Przemysłu czasu wolnego na zasadach określonych w Umowach.

**CZĘŚĆ II**

**POSTĘPOWANIE KONKURSOWE**

**1. Regulamin**

1.1. Postępowanie konkursowe będzie przeprowadzone na podstawie postanowień Regulaminu.

1.2. Załączniki do Regulaminu dostępne są w formie elektronicznej na stronie internetowej BIP Miasta Kołobrzeg pod linkiem: <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=108375>

1.3. W trakcie postępowania konkursowego Organizator może jednostronnie zmodyfikować treść Regulaminu, w tym dokonać zmian terminów, określonych w Regulaminie.

1.4. Dokonane modyfikacje i zmiany Regulaminu zostaną ogłoszone na stronie internetowej Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz zostaną o nich powiadomieni na piśmie wszyscy Uczestnicy Konkursu za pomocą tych samych ogólnie przyjętych środków komunikowania się to jest: faksu, poczty, poczty elektronicznej, zgodnie z podanymi przez Uczestników Konkursu numerami i adresami.

1.5. Dokonane przez Organizatora modyfikacje i zmiany Regulaminu, w tym zmiany terminów, są wiążące dla wszystkich Uczestników Konkursu.

**2. Komisja konkursowa**

2.1. Komisja konkursowa podczas niejawnych posiedzeń dokona oceny złożonych ofert konkursowych pod względem ich kompletności oraz zgodności z Regulaminem i dokona oceny formalnej i merytorycznej spełniania warunków udziału w Konkursie na podstawie złożonych przez Uczestników Konkursu dokumentów.

2.2. Komisja konkursowa podczas niejawnych posiedzeń przeprowadzi badanie i ocenę ofert konkursowych pod względem formalnym i merytorycznym, w tym dokona oceny Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia, sporządzonej przez Uczestnika Konkursu.

2.3. Komisja konkursowa może ustalić swój regulamin, określający szczegółowe zasady jej prac oraz działania.

2.4. W przypadku ustalenia Regulaminu Komisji konkursowej, jest on udostępniany do wglądu w formie pisemnej na wniosek Uczestnika Konkursu na każdym etapie Konkursu.

2.5. Komisja konkursowa komunikuje się z Uczestnikami Konkursu w trakcie jego trwania w formie pisemnej, za pomocą ogólnie przyjętych środków komunikowania się tj. faksu, poczty, poczty elektronicznej, zgodnie z podanymi przez Uczestników Konkursu numerami i adresami, a w II etapie Konkursu prowadzi także negocjacje bezpośrednio z Uczestnikiem Konkursu, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą.

2.6. Informacje o przebiegu pracy Komisji, wyjaśnienia i oceny oraz inne informacje dotyczące pracy Komisji konkursowej nie będą podawane do wiadomości Uczestników Konkursu, ani innych osób, niezwiązanych z postępowaniem konkursowym, z wyjątkiem odpowiedzi i wyjaśnień przekazywanych Uczestnikom Konkursu dotyczących warunków zawartych w Regulaminie oraz warunków realizacji Przedsięwzięcia.

2.7. Komisja konkursowa będzie działała zgodnie z zasadą poufności w zakresie wszelkich danych i informacji dotyczących Uczestnika Konkursu, uzyskanych w trakcie trwania Konkursu. Zasada ta będzie obowiązywać również po zakończeniu Konkursu, wobec wszystkich Uczestników Konkursu.

2.8. Po zakończeniu każdego z etapów Konkursu sporządzone zostaną protokoły z prac Komisji konkursowej.

**3. Etapy Konkursu**

3.1. Konkurs składa się z dwóch etapów.

3.2. Datą rozpoczęcia Konkursu jest data ukazania się pierwszego ogłoszenia o Konkursie na stronie internetowej Urzędu Miasta Kołobrzeg pod adresem: <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=108375>

3.3. Ogłoszenie o Konkursie publikuje się co najmniej na stronie internetowej Urzędu Miasta Kołobrzeg pod adresem: <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=108375> oraz w dzienniku ogólnopolskim. Ogłoszenie zawiera informację o Organizatorze oraz o przedmiocie Konkursu..

3.4. Terminy rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów Konkursu:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Etap** | **Termin rozpoczęcia** | **Termin zakończenia** | **Zakres czynności** |
| **I** | 22.06.2018 | 21.09.2018 | **Czynności Uczestnika Konkursu:**  1) wizja lokalna na Nieruchomości;  2) przygotowanie i złożenie oferty konkursowej  obejmującej:  - dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w Konkursie, wymienione między innymi w Części III pkt 3 Regulaminu,  - Koncepcję realizacji Przedsięwzięcia. |
| **I** | 24.09.2018 | 23.10.2018 | **Czynności Komisji konkursowej:**  1) ocena ofert konkursowych, w tym ocena spełniania warunków udziału w Konkursie;  2) wybór Najkorzystniejszej oferty Uczestnika Konkursu do II etapu (udzielenie wyłączności na udział w II etapie Konkursu) |
| **II** | 24.10.2018 | 21.12.2018 | **Czynności Uczestnika Konkursu:**  1) opracowanie Harmonogramu rzeczowo-finansowego Przedsięwzięcia;  2) sporządzenie Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej;  a) sporządzenie Koncepcji biznesowej. |
| **II** | 27.12.2018 | 27.01.2019 | **Czynności Komisji konkursowej:**  1) przedstawienie wstępnych projektów Umowy Inwestycyjnej oraz Umowy Spółki celowej;  2) opinia Harmonogramu rzeczowo-finansowego Przedsięwzięcia;  3) opinia Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej;  4) opinia Koncepcji biznesowej;  5) negocjacje warunków Umów. |
| Do 180 dni od zakończenia negocjacji | | **Czynności Miasta oraz Spółki komunalnej i Czynności Uczestnika Konkursu:**  1) utworzenie Spółki komunalnej;  2) podpisanie Umowy Inwestycyjnej i Umowy Spółki celowej. |

3.5. Terminy składania przez Uczestników Konkursu dokumentów w I i II etapie:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Etap** | **Termin** | **Nazwa dokumentu dostarczanego przez Uczestnika Konkursu** |
| **I** | 21.09.2018 do godz. 12.00 | Oferty konkursowe, obejmujące między innymi dokumenty wymienione w Części III pkt 3 Regulaminu oraz Koncepcję realizacji Przedsięwzięcia. |
| **II** | 21.12.2018 do godziny 12.00 | 1) Harmonogram rzeczowo-finansowy Przedsięwzięcia;  2) Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna;  3) Koncepcja biznesowa;  4) Gwarancje finansowe. |

**4. Warunki uczestnictwa w Konkursie**

4.1. Uczestnicy Konkursu muszą spełniać następujące warunki udziału w Konkursie:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Warunek** | **Konsorcjum** | | **Grupa kapitałowa** | | **Pozostałe osoby** |
| **Wszystkie podmioty prawne** | **Co najmniej jeden podmiot** | **Co najmniej jeden podmiot należący do Grupy kapitałowej** | **Jednostka dominująca lub spółka, która współutworzy Spółkę celową** |
| 1. | Dysponują doświadczeniem w zakresie przygotowania i realizacji w okresie ostatnich 5 lat przed rozpoczęciem Konkursu, co najmniej jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego budowę obiektu kubaturowego lub zespołu obiektów kubaturowych o wartości co najmniej 100.000.000,00 PLN netto, w których powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi w zakresie przemysłu czasu wolnego stanowi co najmniej 25% powierzchni użytkowej obiektu/zespołu obiektów |  | Tak | Tak |  | Tak |
| 2. | Dysponują co najmniej 2 letnim doświadczeniem w zarządzaniu co najmniej jednym obiektem kubaturowym lub zespołem obiektów kubaturowych, o powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi w zakresie Przemysłu czasu wolnego minimum 15.000 m2, gdzie działalność w zakresie Przemysłu czasu wolnego prowadzona jest w sposób ciągły przez okres co najmniej 2 lat,  i/lub  dysponują co najmniej 2 letnim doświadczeniem w zakresie prowadzenia działalności Przemysłu czasu wolnego na powierzchni użytkowej minimum 15.000 m2 w co najmniej jednym obiekcie kubaturowym lub zespole obiektów,  i/lub są właścicielami od co najmniej 2 lat jednego obiektu kubaturowego lub zespołu obiektów kubaturowych, o powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi w zakresie Przemysłu czasu wolnego minimum 15.000 m2, gdzie przez okres co najmniej 2 lat w sposób ciągły prowadzona jest działalność w zakresie Przemysłu czasu wolnego. |  | Tak | Tak |  | Tak |
| 3. | Posiadają:  a) środki finansowe na rachunku bankowym lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej i/lub  b) zdolność kredytową w wysokości co najmniej 50.000.000,00 PLN |  | Tak |  | Tak | Tak |
| 4. | Osiągnęli średniorocznie w okresie ostatnich trzech lat obrotowych, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy niż rok obrotowy - w tym okresie, roczne przychody netto z działalności operacyjnej w wysokości co najmniej 30.000.000,00 PLN |  | Tak |  | Tak | Tak |
| 5. | Nie wyrządzili osobom trzecim szkody, nie wykonując lub nienależycie wykonując umowy na przygotowanie bądź realizację inwestycji, zarządzania nieruchomością lub prowadzenia działalności usługowej na cudzej nieruchomości - jeżeli szkoda ta została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu, wydanym w okresie 3 lat przed rozpoczęciem Konkursu. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 6. | Nie wszczęto wobec nich postępowania upadłościowego, ani nie ogłoszono upadłości i nie otwarto likwidacji. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 7. | Nie zalegają z płatnościami należnych składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 8. | Nie zalegają z opłacaniem należnych podatków. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 9. | Którego urzędujący członek organu zarządzającego lub nadzorczego, lub prokurent, nie został prawomocnie skazany za przestępstwo, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r.  Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1579, z póżn.zm.) | Tak |  |  | Tak | Tak |

4.2. Niespełnienie przez Uczestnika Konkursu określonych w pkt 4.1 warunków uczestnictwa w Konkursie lub niezłożenie wymaganych dokumentów, o których mowa w Części III pkt 3–7 Regulaminu Konkursu, spowoduje wykluczenie Uczestnika Konkursu z dalszego postępowania, z zastrzeżeniem postanowień Części III pkt 17.2. Regulaminu Konkursu.

**5. Ocena spełniania warunków uczestnictwa w Konkursie**

5.1. Uczestnicy Konkursu są zobowiązani wykazać, iż spełniają określone przez Organizatora wymagania.

5.2. Ocena spełnienia warunków, o których mowa w pkt 4.1, niniejszego Rozdziału, zostanie dokonana na podstawie dokumentów, o których mowa w Części III pkt 3 Regulaminu Konkursu.

**6. Tryb rozstrzygnięcia Konkursu**

Z zastrzeżeniem postanowień Części II pkt 8, rozstrzygnięcie Konkursu nastąpi po zakończeniu negocjacji w II etapie Konkursu, poprzez zawarcie Umów z Inwestorem.

**7. Wykluczenie Uczestnika z Konkursu**

7.1. Z udziału w Konkursie wykluczony zostanie Uczestnik Konkursu, który:

7.1.1. nie złożył wszystkich wymaganych w I lub II etapie dokumentów, z zastrzeżeniem postanowień Części III pkt 17.2. Regulaminu Konkursu;

7.1.2. nie spełnia warunków udziału w Konkursie, określonych w pkt 4.1;

7.1.3. złożył więcej, niż jedną ofertę konkursową, lub równocześnie z ofertą składaną samodzielnie, złożył ofertę w ramach konsorcjum lub grupy kapitałowej;

7.1.4. złożył ofertę podlegającą odrzuceniu na podstawie warunków, określonych w Części III pkt 13.1;

7.1.5. uzyskał wyłączność na udział w II etapie Konkursu i w zakreślonym terminie nie złożył wymaganych do zawarcia Umów zgód, w tym zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji lub innych organów administracji publicznej, o ile będą wymagane;

7.1.6. uzyskał wyłączność na udział w II etapie Konkursu i odmówił podpisania Umowy Inwestycyjnej lub Umowy Spółki celowej;

7.1.7. złożył Organizatorowi pisemną rezygnację z dalszego udziału w Konkursie.

**8. Unieważnienie i odwołanie Konkursu**

8.1. Organizator unieważni Konkurs w przypadku, gdy:

8.1.1. nie złożono żadnej ważnej oferty konkursowej;

8.1.2. Uczestnik Konkursu, którego oferta konkursowa została wybrana jako najkorzystniejsza został wykluczony z postępowania zgodnie z Regulaminem, z zastrzeżeniem postanowienia Części IV pkt 11;

8.1.3. Organizator oraz Uczestnik Konkursu, którego oferta konkursowa została wybrana jako najkorzystniejsza, nie uzgodnią w toku negocjacji w II etapie Konkursu postanowień Umów, z zastrzeżeniem postanowienia Części IV pkt 11;

8.1.4. wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że przeprowadzenie Konkursu nie leży w interesie Organizatora;

8.1.5. postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej którejkolwiek z Umów z Uczestnikiem Konkursu, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

8.2. Organizator może odwołać Konkurs bez podania przyczyny na każdym jego etapie.

8.3. W przypadku unieważnienia lub odwołania Konkursu Organizator nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności w stosunku do Uczestników Konkurs, w szczególności w zakresie zwrotu na ich rzecz poniesionych przez nich wydatków i kosztów związanych z udziałem w Konkursie i przygotowaniem oferty.

**9. Język Konkursu**

9.1. Konkurs przeprowadzony będzie w języku polskim.

9.2. Jeżeli Uczestnik Konkursu posiada siedzibę za granicą, oferta konkursowa powinna być sporządzona w języku polskim, a wszelkie dokumenty wymagane w trakcie trwania Konkursu, sporządzone w języku obcym, winny być przetłumaczone na język polski. Nie wymaga się tłumaczenia materiałów reklamowych i promocyjnych dotyczących Uczestnika Konkursu.

**10. Udzielanie wyjaśnień i zapytania Uczestników Konkursu**

10.1. Uczestnicy Konkursu mogą zwracać się do Organizatora z pytaniami dotyczącymi warunków zawartych w Regulaminie Konkursu oraz warunków realizacji Przedsięwzięcia.

10.2. Zapytania mogą być składane wyłącznie: w formie pisemnej drogą pocztową, faksem lub pocztą elektroniczną, na niżej podany adres: Urząd Miasta Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg, fax. (+48) 94 35-23-769, email: [e.pyjek@um.kolobrzeg.pl](mailto:e.pyjek@um.kolobrzeg.pl),

10.3. Zapytanie pisemne przekazane drogą pocztową, winno zostać opatrzone oznaczeniem na kopercie:

**„Komisja konkursowa. Pytania do Regulaminu Konkursu na wybór Inwestora do zagospodarowania nieruchomości położonych w Kołobrzegu przy ul. Wschodniej.”**

10.4. Organizator odpowie na zapytanie, które otrzyma wcześniej niż 14 dni roboczych przed upływem terminu składania ofert konkursowych, przy czym za datę doręczenia traktować się będzie datę wpływu do siedziby Organizatora. Organizator zastrzega sobie prawo do nieudzielenia odpowiedzi na pytania, które w jego ocenie nie mają wpływu na rozstrzygnięcie Konkursu.

10.5. Organizator umieści na swojej ogólnodostępnej stronie internetowej pod adresem <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=108375> , nie później niż na 10 dni przed upływem terminu składania ofert konkursowych, listę zawierającą treść pytań, na które odpowiedź została udzielona wraz z treścią odpowiedzi. Opublikowana lista nie będzie ujawniać autorów pytań. Organizator zastrzega sobie prawo do modyfikacji treści pytań przed ich publikacją, poprzez eliminację treści umożliwiającej ustalenie autora pytania.

10.6. Udzielone wyjaśnienia i odpowiedzi na zapytania są wiążące dla wszystkich Uczestników Konkursu i stanowić będą integralną część Regulaminu.

**11. Wizja lokalna**

11.1. Organizator umożliwi Uczestnikom Konkursu przeprowadzenie wizji lokalnej na Nieruchomości w celu zapoznania się z miejscem realizacji Przedsięwzięcia.

11.2. Przeprowadzenie wizji lokalnej nastąpić może w terminie wskazanym przez Organizatora, wyznaczonym nie później niż na 30 dni przed terminem zakreślonym do złożenia ofert konkursowych.

11.3. W wizji lokalnej mogą wziąć udział przedstawiciele każdego Uczestnika Konkursu. Udział Uczestnika Konkursu w wizji lokalnej odbywa się na jego ryzyko i koszt.

11.4. Wizja lokalna odbywa się pod nadzorem Organizatora Konkursu.

11.5. Organizator umożliwia sporządzenie dokumentacji fotograficznej z przeprowadzonej wizji lokalnej.

**12. Ochrona danych osobowych**

12.1. Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej: **RODO**, Organizator niniejszym informuje, iż:

* + 1. Administratorem danych osobowych Uczestnika Konkursu jest Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Siedzibą Administratora danych jest Urząd Miasta Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg, [urzad@um.kolobrzeg.pl](mailto:urzad@um.kolobrzeg.pl).
    2. Administrator Danych wyznaczył Inspektora Ochrony Danych. Kontakt z IOD możliwy jest poprzez: kontakt osobisty w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg – pok. nr 316, 78-100 Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 13, adres e-mail: iod@um.kolobrzeg.pl, nr tel. 94-35-51-584.
    3. Dane osobowe Uczestnika Konkursu będą przetwarzane w celu i w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Konkursu i wyboru Najkorzystniejszej oferty, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a) i b) RODO. Dane dotyczące karalności przetwarzane będą na podstawie art. 9 ust. 2 lit. a) RODO.
    4. Dane osobowe Uczestnika Konkursu mogą być przekazywane przez Organizatora następującym podmiotom: Doradca Consultants Ltd. sp. z o.o. oraz Kancelarii Pieczonka Nowacki Pietrzak s.j. Przekazywanie Państwa danych osobowych odbywać się będzie na podstawie umów zawartych pomiędzy Gminą Miasto Kołobrzeg, a ww. podmiotami zewnętrznymi.
    5. Dane osobowe Uczestnika Konkursu będą przekazane dla członków Komisji Konkursowej powołanej przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg odrębnym zarządzeniem.
    6. Dane osobowe Uczestnika Konkursu mogą być przekazane dla podmiotów zewnętrznych w przypadkach ściśle określonych przepisami prawa.
    7. Dane osobowe Uczestnika Konkursu nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji mię­dzynarodowej.
    8. Dane osobowe Uczestnika Konkursu będą przechowywane przez okres trwania Konkursu oraz do czasu przedawnienia ewentualnych roszczeń Stron związanych z uczestnictwem w Konkursie.
    9. Dane osobowe Uczestnika Konkursu będą gromadzone i przechowywane zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych oraz rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji, przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej.
    10. Uczestnik Konkursu ma prawo żądania od Organizatora dostępu do treści swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
    11. Uczestnik Konkursu ma prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych Uczestnika Konkursu w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. W celu wycofania zgody należy dostarczyć wniosek do Urzędu Miasta Kołobrzeg.
    12. Uczestnik Konkursu ma prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania przez Uczestnika Konkursu, że przetwarzanie danych osobowych Uczestnika Konkursu narusza przepisy RODO.
    13. Podanie przez Uczestnika Konkursu danych osobowych jest warunkiem przystąpienia do Konkursu. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak brak ich podania skutkować będzie brakiem możliwości przystąpienia do Konkursu.
    14. Dane osobowe Uczestnika Konkursu nie będą wykorzystywane do profilowania ani nie będzie w stosunku do nich wykorzystywane zautomatyzowane podejmowanie decyzji.

**CZĘŚĆ III**

**I ETAP KONKURSU**

**1. Dokumenty składane wraz z ofertą konkursową**

W ramach oferty konkursowej Uczestnicy Konkursu winni złożyć wymagane dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w Konkursie oraz Koncepcję realizacji Przedsięwzięcia.

**2. Ocena dokumentów**

W I etapie Komisja konkursowa dokona oceny złożonych dokumentów pod względem ich kompletności oraz zgodności z Regulaminem i dokona oceny formalnej i merytorycznej spełniania warunków określonych w Części II pkt 4.1 na podstawie złożonych dokumentów, wymienionych w pkt 3-7 niniejszej Części.

**3. Wymagane dokumenty do I etapu Konkursu oraz podmioty zobowiązane do ich złożenia:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Warunek** | **Konsorcjum** | | **Grupa kapitałowa** | | **Pozostałe osoby** |
| **Wszystkie podmioty prawne** | **Co najmniej jeden podmiot** | **Co najmniej jeden podmiot należący do Grupy kapitałowej** | **Jednostka dominująca lub spółka, która zawiąże z Organizatorem Spółkę** |
| 1. | Wykaz przygotowanych i zrealizowanych w okresie 5 lat przed rozpoczęciem Konkursu przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących budowę obiektu kubaturowego lub zespołu obiektów kubaturowych o wartości co najmniej 100.000.000,00 PLN netto, w których powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi w zakresie przemysłu czasu wolnego stanowi co najmniej 25% powierzchni użytkowej całego obiektu/zespołu obiektów.  UWAGA: Niezależnie od oceny spełnienia warunku udziału w Konkursie opisanego w Części II pkt 4.1 Regulaminu, przedsięwzięcia wskazane w wykazie będą brane pod uwagę przy ocenie Oferty konkursowej w ramach kryterium doświadczenia opisanego w podpunkcie 18.2.2 niniejszej Części. |  | Tak | Tak |  | Tak |
| 2. | Wykaz obiektów kubaturowych zarządzanych przez okres co najmniej 2 lat, o powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi w zakresie Przemysłu czasu wolnego stanowiącej minimum 15.000 m2, gdzie działalność w zakresie Przemysłu czasu wolnego prowadzona jest w sposób ciągły przez okres co najmniej 2 lat, i/lub  Wykaz obiektów, w których Uczestnik Konkursu prowadzi w sposób ciągły przez okres co najmniej 2 lat działalność przemysłu czasu wolnego na powierzchni całkowitej co najmniej 15.000 m2  i/lub  Wykaz obiektów kubaturowych, których właścicielem od co najmniej 2 lat jest Uczestnik Konkursu, o powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi w zakresie Przemysłu czasu wolnego stanowiącej minimum 15.000 m2, gdzie przez okres co najmniej 2 lat w sposób ciągły prowadzona jest działalność w zakresie Przemysłu czasu wolnego. |  | Tak | Tak |  | Tak |
| 3. | Oświadczenie o aktualności składanych dokumentów na dzień ich złożenia, w zakresie wszystkich warunków, wymaganych Regulaminem Konkursu – wg Wzoru Nr 1 |  | Tak |  | Tak | Tak |
| 4. | Informacja banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (wystawiona przez podmiot objęty nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego), potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Uczestnika Konkursu na kwotę co najmniej 50.000.000,00 PLN wystawioną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed rozpoczęciem Konkursu. |  | Tak |  | Tak | Tak |
| 5. | Sprawozdanie finansowe albo jego część, a jeżeli podlega ono badaniu biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości również z opinią o badanym sprawozdaniu albo jego części, a w przypadku Uczestników Konkursu niezobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego inne dokumenty określające przychody z działalności operacyjnej – za ostatnie trzy lata obrotowe, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – za ten okres. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 6. | Zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS, wystawione nie wcześniej, niż 3 miesiące przed rozpoczęciem Konkursu. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 7. | Zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego, wystawione nie wcześniej, niż 3 miesiące przed rozpoczęciem Konkursu. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 8. | Oświadczenie, że nie wszczęto wobec Uczestnika Konkursu postępowania upadłościowego, ani nie ogłoszono upadłości i nie otwarto likwidacji – wg Wzoru Nr 1 | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 9. | Oświadczenie, że Uczestnik Konkursu nie wyrządził osobom trzecim szkody, nie wykonując lub wykonując nienależycie umowy na przygotowanie bądź realizację inwestycji, zarządzania nieruchomością lub prowadzenia działalności usługowej na cudzej nieruchomości, jeżeli szkoda ta została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu, wydanym w okresie 3 lat przed rozpoczęciem Konkursu - wg Wzoru Nr 1 | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 11. | Oświadczenie, że urzędujący członek organu zarządzającego Uczestnika Konkursu lub nadzorczego, lub prokurent, nie został prawomocnie skazany za przestępstwo, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r.  Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1579, z póżn.zm.), – wg Wzoru nr 1 | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 12. | Oświadczenie o zachowaniu poufności – wg Wzoru nr 1 | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 13. | Aktualny odpis z właściwego rejestru (lub w przypadku Krajowego Rejestru Sądowego –informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców) wystawiony nie wcześniej, niż 6 miesięcy przed rozpoczęciem Konkursu. | Tak |  |  | Tak | Tak |
| 14. | Koncepcja realizacji Przedsięwzięcia | Tak |  |  | Tak | Tak |

**4. Uczestnicy Konkursu mający siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej**

4.1. Jeżeli w kraju pochodzenia Uczestnika Konkursu lub w kraju, w którym ma siedzibę, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w Części III pkt 3, zastępuje się je dokumentami, wystawionymi zgodnie z prawem tego kraju, a jeżeli nie wydaje się dokumentów, o których mowa wyżej, Uczestnik Konkursu składa oświadczenie, złożone przed notariuszem, właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio kraju, w którym Uczestnik Konkursu ma siedzibę, z zachowaniem terminów wystawienia, zastrzeżonych dla dokumentów, które oświadczenia lub dokumenty, wskazane w niniejszym punkcie zastępują.

4.2. Wartości pieniężne wyrażone w złożonych dokumentach w walutach obcych, przeliczane będą na potrzeby postępowania konkursowego na PLN, zgodnie ze średnim kursem Narodowego Banku Polskiego obowiązującym w dniu rozpoczęcia Konkursu.

**5. Podmioty wspólnie uczestniczące w Konkursie – konsorcja, grupy kapitałowe**

5.1. Podmioty wspólnie uczestniczące w Konkursie składają wraz z dokumentami do I etapu pełnomocnictwo do reprezentowania ich w postępowaniu dla ustanowionego przez nich pełnomocnika.

5.2. Pełnomocnictwo, o którym mowa powyżej, może wynikać z treści umowy konsorcjum, która w szczególności winna zawierać postanowienia wynikające z charakteru konsorcjum.

**6. Konsorcjum**

6.1. W przypadku, gdy Uczestnikiem Konkursu jest konsorcjum, poza dokumentami, wymienionymi w ust. 3, wymaga się złożenia umowy konsorcjum, która winna pod rygorem wykluczenia Uczestnika Konkursu z postępowania, zawierać co najmniej następujące elementy:

6.1.1. oznaczenie stron umowy konsorcjum, z podaniem dokładnej i pełnej nazwy każdego z uczestników konsorcjum, adresu siedziby, oznaczenie osób upoważnionych do ich reprezentowania, nr KRS lub innego rejestru;

6.1.2. oświadczenie, że strony umowy zawarły umowę konsorcjum, celem udziału w realizacji Przedsięwzięcia;

6.1.3. oznaczenie lidera konsorcjum, który upoważniony będzie, przez pozostałych uczestników konsorcjum do reprezentowania konsorcjum w stosunkach z Organizatorem Konkursu i osobami trzecimi;

6.1.4. czas trwania umowy konsorcjum, z tym zastrzeżeniem, że czas trwania umowy konsorcjum nie może być krótszy niż czas trwania Przedsięwzięcia, a nadto zawierać oświadczenie, że umowa konsorcjum nie zostanie rozwiązana przed upływem terminu zakończenia Przedsięwzięcia, ani też, że nie zostanie zmieniony skład uczestników konsorcjum, przy czym zmiany w umowie konsorcjum w zakresie składu konsorcjum mogą nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o ile Organizator wyrazi na to zgodę oraz oświadczenie, że w przypadku śmierci, likwidacji lub upadłości uczestnika konsorcjum, pozostali uczestnicy konsorcjum podejmą wszelkie działania zmierzające do zapewnienia kontynuowania Umowy Inwestycyjnej, przy czym zmiany podmiotowe, o których mowa powyżej, nie mogą prowadzić do zmniejszenia lub wyłączenia zdolności konsorcjum do realizacji Przedsięwzięcia;

6.1.5. oświadczenie, że uczestnicy konsorcjum – niezależnie od ich udziału procentowego w konsorcjum - są odpowiedzialni solidarnie wobec Spółki komunalnej i osób trzecich, w zakresie wszystkich zobowiązań związanych z realizacją Przedsięwzięcia – w umowie konsorcjum musi znaleźć się jednoznaczne oświadczenie, że wszyscy uczestnicy konsorcjum są solidarnie zobowiązani i odpowiedzialni względem Spółki komunalnej za należyte wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z realizacji Przedsięwzięcia, w tym za zabezpieczenia wniesione na podstawie Umowy Inwestycyjnej, zapłatę kar umownych oraz za naprawienie szkody powstałej na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań oraz że uczestnicy konsorcjum odpowiadają solidarnie za działania lub zaniechania osób trzecich, przy pomocy których realizują Przedsięwzięcie;

6.1.6 oświadczenie, że solidarna odpowiedzialność uczestników konsorcjum obejmuje wszelkie obowiązki lub zobowiązania obciążające któregokolwiek z uczestników konsorcjum na podstawie Umowy Inwestycyjnej obciążają wszystkich uczestników konsorcjum, niezależnie od udziału procentowego w konsorcjum;

6.1.7. oświadczenie, że aż do zupełnego zaspokojenia Spółki komunalnej, wszyscy uczestnicy konsorcjum pozostają solidarnie zobowiązani względem Spółki komunalnej, a Spółka komunalna, może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich z nich łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna;

6.1.8. oświadczenie, że Organizator jest uprawniony do przekazywania wszelkich zawiadomień, oświadczeń, pism itp. liderowi konsorcjum ze skutkiem wobec wszystkich uczestników konsorcjum;

6.1.9. oświadczenie, że Spółka komunalna, będzie zwolniona z obowiązku spełnienia świadczenia wynikającego z Umowy inwestycyjnej w przypadku spełnienia tego świadczenia na rzecz lidera konsorcjum;

6.1.10. pełnomocnictwo od wszystkich uczestników konsorcjum dla lidera konsorcjum do występowania w ich imieniu w postępowaniu konkursowym;

6.1.11. wskazanie, który z uczestników konsorcjum będzie udziałowcem w Spółce celowej;

6.2. Umowa konsorcjum nie może zawierać żadnych ograniczeń solidarnej odpowiedzialności członków konsorcjum względem Spółki komunalnej, za należyte wykonanie zobowiązań wynikających z realizacji Przedsięwzięcia.

**7. Grupa kapitałowa**

Grupa kapitałowa, poza dokumentami, o których mowa w pkt 3 niniejszej Części, składa dodatkowo następujące informacje i dokumenty:

7.1. oznaczenie podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, z podaniem dokładnej i pełnej nazwy każdego z nich, adresu siedziby, oznaczenie osób upoważnionych do ich reprezentowania, nr KRS lub innego rejestru;

7.2. oznaczenie jednostki dominującej;

7.3. wskazanie, która spółka z grupy kapitałowej w przypadku jej wyboru będzie udziałowcem obok Organizatora Konkursu w Spółce;

7.4. oświadczenie jednostki dominującej w grupie kapitałowej i spółki, która w przypadku jej wyboru będzie udziałowcem w Spółce celowej, iż są odpowiedzialni solidarnie wobec Spółki komunalnej i osób trzecich, w zakresie należytego wykonania wszystkich zobowiązań, które podjęte będą w związku z realizacją Przedsięwzięcia, i zostaną zawarte w Umowie Inwestycyjnej i Umowie Spółki celowej;

7.5. gwarancje spółki dominującej w Grupie kapitałowej dla spółki, która w przypadku jej wyboru utworzy Spółkę celową;

7.6. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok, jeżeli spółka dominująca zgodnie z obowiązującymi przepisami jest obowiązana do jego sporządzania (w przypadku braku takiego obowiązku – oświadczenie o braku obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

**8. Forma składania dokumentów**

8.1. Dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kopii, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Uczestnika Konkursu, a w przypadku konsorcjum lub grupy kapitałowej dokumenty składane przez poszczególnych uczestników konsorcjum lub członków grupy kapitałowej i ich dotyczące, poświadczone przez osoby upoważnione do ich reprezentacji.

8.2. Poświadczenie za zgodność z oryginałem winno być sporządzone w sposób umożliwiający identyfikację osoby składającej podpis.

8.3. W przypadku poświadczenia za zgodność z oryginałem kopii dokumentów przez osobę lub osoby nie wymienione w dokumencie rejestracyjnym Uczestnika Konkursu lub poszczególnych uczestników konsorcjum lub członków grupy kapitałowej, należy dołączyć stosowne pełnomocnictwo z określeniem jego zakresu dla osoby reprezentującej podmiot, którego dokument dotyczy.

8.4. Pełnomocnictwo musi być w formie oryginału lub kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem albo kopii poświadczonej przez mocodawcę (upoważniającego).

8.5. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczonym przez Uczestnika Konkursu lub pełnomocnika w przypadku, gdy Uczestnikiem Konkursu jest grupa kapitałowa lub konsorcjum, z zastrzeżeniem postanowień Części II pkt 9.

**9. Składanie ofert konkursowych**

Każdy Uczestnik Konkursu ma prawo złożyć tylko jedną ofertę, samodzielnie lub też jako konsorcjum lub grupa kapitałowa.

**10. Forma oferty**

10.1. Uczestnik Konkursu składa ofertę konkursową według formularza stanowiącego Wzór nr 1 w dwóch egzemplarzach - jeden oryginał i jedną kopię. Oprawione egzemplarze mają być w wyraźny sposób odpowiednio oznakowane jako „ORYGINAŁ” i „KOPIA”. W przypadku rozbieżności między nimi, oryginał uważa się za nadrzędny.

10.2. W przypadku osoby prawnej oferta winna być podpisana przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Uczestnika Konkursu.

10.3. W przypadku konsorcjum oferta winna być podpisana przez wszystkich uczestników konsorcjum lub przez osoby umocowane przez pozostałych uczestników konsorcjum do ich reprezentowania w stosunkach z Organizatorem i osobami trzecimi.

10.4. W przypadku Grupy kapitałowej oferta winna być podpisana przez osoby umocowane do składania oświadczeń woli w imieniu jednostki dominującej oraz spółki z Grupy kapitałowej która w przypadku jej wyboru będzie udziałowcem w Spółce celowej oraz podmiotu, wchodzącego w skład Grupy kapitałowej, który nie jest jednostką dominującą, ani spółką, która w przypadku jej wyboru będzie udziałowcem w Spółce celowej, który składa dokumenty potwierdzające spełnianie łącznie przez Grupę kapitałową warunków Konkursu oraz zobowiązuje się uczestniczyć w realizacji Przedsięwzięcia, co najmniej w zakresie, jaki wynika ze złożonych dokumentów. Oświadczenie w tym zakresie może zostać złożone w formie załącznika do oferty.

10.5. Wszystkie strony oferty konkursowej winny być parafowane przez osobę lub osoby podpisujące ofertę.

10.6. Oferta wraz z wymaganymi załącznikami powinna być zszyta w zeszyt formatu A4 z ponumerowanymi stronami, powinna być kompletna, złożona w formie wymaganej Regulaminem Konkursu, nie powinna zawierać skreśleń, braków w treści, z wyjątkiem zmian wynikających z poprawienia oczywistych omyłek popełnionych przez Uczestnika Konkursu. W takim przypadku, poprawki winny być parafowane przez osobę lub osoby podpisujące ofertę.

10.7. Organizator zastrzega, iż oferta nie może zawierać w swojej treści, jak również w treści któregokolwiek z załączników, jakichkolwiek danych, które umożliwiałyby zidentyfikowanie autorów rozwiązań koncepcyjnych w zakresie architektury, zagospodarowania terenu itp. przedstawionych w ofercie.

**11. Oznakowanie ofert**

11.1. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach opieczętowanych przez Uczestnika Konkursu pieczęcią firmową, z opisem zawierającym nazwę i adres Uczestnika Konkursu oraz temat Konkursu:

**Oferta konkursowa – „Konkurs na wybór Inwestora do zagospodarowania nieruchomości położonych w Kołobrzegu przy ul. Wschodniej.”**

11.2. Jeżeli koperta nie jest oznakowana jak wyżej, Organizator nie bierze odpowiedzialności za nieprawidłowe skierowanie lub przedwczesne otwarcie oferty. W przypadku przedwczesnego otwarcia koperty z powodu niewłaściwego jej oznakowania, oferta w niej złożona zostanie odrzucona.

**12. Termin i miejsce składania ofert**

12.1. Termin składania ofert podany został w Części II pkt 3.

12.2. W przypadku przedłużenia przez Organizatora, ustalonego terminu składania ofert, wszystkie prawa i zobowiązania Organizatora i Uczestnika Konkursu, odnoszące się do pierwotnego terminu, będą od tego momentu odnosiły się do nowego terminu.

12.3. Oferty należy składać w Urzędzie Miasta Kołobrzeg w pokoju nr 104 – Sekretariat, osobiście lub za pośrednictwem poczty. Za datę złożenia oferty przyjmuje się datę i godzinę jej wpływu do Urzędu Miasta Kołobrzeg, ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg.

**13. Odrzucenie ofert**

13.1. Komisja konkursowa odrzuci ofertę, w przypadku gdy:

13.1.1. oferta została złożona po terminie, określonym w Regulaminie, w takim przypadku nie będzie ona rozpatrywana i w terminie 7 dni będzie zwrócona Uczestnikowi Konkursu bez otwierania;

13.1.2. treść oferty jest niezgodna z warunkami określonymi w Regulaminie;

13.1.3. treść oferty narusza zasady uczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;

13.1.4. koperta zawierająca ofertę została przedwcześnie otwarta z powodu oznakowania jej niezgodnie z Regulaminem;

13.1.5. oferta jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

13.2. Uczestnik Konkursu, którego oferta została odrzucona, zostaje wykluczony z dalszego postępowania konkursowego.

**14. Modyfikacja lub wycofanie oferty**

14.1. Uczestnik Konkursu może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę. Powiadomienie Komisji konkursowej o wprowadzeniu zmian lub o wycofaniu oferty musi zostać złożone w formie pisemnej. Koperty będą zawierały dodatkowe oznaczenie „ZMIANA/WYCOFANIE OFERTY".

14.2. Uczestnik Konkursu może dokonać modyfikacji lub wycofać swoją ofertę po jej złożeniu, jeżeli pisemne powiadomienie o tej modyfikacji lub wycofaniu zostanie dostarczone Organizatorowi przed upływem terminu składania ofert.

14.3. Oferta wycofana zostanie zwrócona Uczestnikowi Konkursu bez otwierania w terminie 7 dni od daty wpływu oświadczenia do Organizatora o wycofaniu oferty.

14.4. Oferta nie może być modyfikowana lub wycofana przez Uczestnika Konkursu po terminie składania ofert.

**15. Otwarcie ofert**

15.1. Komisja konkursowa dokona na posiedzeniu jawnym w dniu 24 września 2018 r. o godzinie 13.00 otwarcia ofert, w obecności wszystkich Uczestników Konkursu, którzy złożyli ofertę i zechcą uczestniczyć w ich otwarciu.

15.2. Po otwarciu ofert zostaną odczytane nazwy i adresy Uczestników Konkursu oraz terminy wpływu ofert.

15.3. Po otwarciu ofert, członkowie Komisji konkursowej złożą oświadczenia o bezstronności w stosunku do Uczestników Konkursu.

15.4. Komisja konkursowa sporządzi protokół z otwarcia ofert, określający liczbę złożonych ofert,nazwy i adresy Uczestników Konkursu oraz terminy wpływu ofert.

**16. Wyjaśnianie treści ofert**

Dla ułatwienia oceny ofert, Komisja konkursowa może, według swojego uznania, zwrócić się do każdego Uczestnika Konkursu o wyjaśnienie treści jego oferty. Żądanie wyjaśnienia i odpowiedź winny być dokonane na piśmie pocztą, faksem lub pocztą elektroniczną. Uczestnicy Konkursu w ramach wyjaśnienia treści oferty nie są uprawnieni do ingerowania w treść złożonej oferty.

**17. Poprawianie błędów i uzupełnianie braków**

17.1. Komisja konkursowa poprawi oczywiste omyłki pisarskie oraz rachunkowe, niezwłocznie zawiadamiając o tym Uczestnika Konkursu, który złożył ofertę podlegającą poprawie.

17.2. Komisja konkursowa w przypadku stwierdzenia w złożonej dokumentacji ofertowej braków nieistotnych może wyznaczyć dodatkowy termin 7 dni kalendarzowych na ich uzupełnienie lub poprawienie.

**18. Ocena ofert**

18.1. Komisja konkursowa przeprowadzi ocenę ofert, zgodnie z kryteriami, określonymi w Regulaminie Konkursu.

18.2. Kryteria oceny ofert konkursowych:

18.2.1. jakość Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia – waga 80%,

18.2.2. udokumentowane doświadczenie Uczestnika Konkursu w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych - waga 20%.

18.3. Za Najkorzystniejszą zostanie uznana oferta konkursowa, która uzyska najwyższą liczbę punktów według kryteriów podanych w punkcie 18.2. Oferta konkursowa może uzyskać maksymalnie 100 punktów przyznanych łącznie w ramach obu kryteriów oceny (maksymalnie 80 punktów w ramach kryterium: „jakość Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia” oraz maksymalnie 20 punktów w ramach kryterium: „udokumentowane doświadczenie Uczestnika Konkursu w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych”).

Liczba punktów uzyskanych przez ofertę konkursową zostanie ustalona według następującego wzoru:

P = J + D

P - łączna liczba punktów uzyskanych przez ofertę badaną

J - liczba punktów uzyskanych przez ofertę badaną w ramach kryterium „jakość Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia”.

D - liczba punktów uzyskanych przez ofertę badaną w ramach kryterium „udokumentowane doświadczenie Uczestnika Konkursu w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych”.

18.4. Sposób przyznawania punktów w ramach kryterium „jakość Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia” (J):

jakość bardzo dobra - 60-80 pkt

jakość dobra - 30-59 pkt

jakość zadowalająca - 0-29 pkt

Komisja konkursowa przyzna każdej z ofert niepodlegającej odrzuceniu liczbę punktów w ramach kryterium „jakość Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia” w oparciu o ocenę takich czynników, jak:

18.4.1. struktura, spójność i kompleksowość Koncepcji realizacji Przedsięwzięcia;

18.4.2. walory urbanistyczne i architektoniczne obiektów przewidzianych do realizacji w ramach Projektu Inwestycyjnego;

18.4.3. proporcja powierzchni użytkowej obiektów przeznaczonej na realizację funkcji usługowej do łącznej powierzchni użytkowej obiektów zrealizowanych w ramach Projektu Inwestycyjnego;

18.4.4. unikalność zaproponowanej funkcji w zakresie przemysłu czasu wolnego;

18.4.5. wpływ Przedsięwzięcia na atrakcyjność turystyczną Kołobrzegu; komplementarność proponowanej funkcji w zakresie Przemysłu czasu wolnego w stosunku do istniejącej oferty rozrywkowej i edukacyjnej w regionie;

18.4.6. jakość i innowacyjność narzędzi przewidzianych do wykorzystania przy operowaniu obiektami w ramach Przedsięwzięcia;

18.4.7. oczekiwany przez Uczestnika Konkursu wkład w Przedsięwzięcie Spółki komunalnej;

18.4.8. ocena korzyści i kosztów pośrednich i społecznych, dokonana na podstawie Analizy korzyści.

18.5. Sposób przyznawania punktów w ramach kryterium: „udokumentowane doświadczenie Uczestnika Konkursu w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych”.

W ramach przedmiotowego kryterium punkty zostaną przyznane za doświadczenie Uczestnika Konkursu w zakresie przygotowania i realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, polegających na budowie obiektu lub zespołu obiektów kubaturowych, w których powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi w zakresie przemysłu czasu wolnego stanowi co najmniej 25% powierzchni użytkowej całego obiektu/zespołu obiektów.

D = (Db/Dn) x 20% x 100

Db – wykazana w ofercie badanej liczba przedsięwzięć inwestycyjnych przygotowanych i zrealizowanych przez Uczestnika Konkursu, polegających na budowie obiektu lub zespołu obiektów kubaturowych, w których powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi w zakresie przemysłu czasu wolnego stanowi co najmniej 25% powierzchni użytkowej całego obiektu/zespołu obiektów.

Dn – największa spośród ofert podlegających ocenie wykazana liczba przygotowanych i zrealizowanych przez Uczestnika Konkursu przedsięwzięć inwestycyjnych, polegających na budowie obiektu lub zespołu obiektów kubaturowych, w których powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi w zakresie przemysłu czasu wolnego stanowi co najmniej 25% powierzchni użytkowej całego obiektu/zespołu obiektów.

**19. Wybór Uczestnika Konkursu do udziału w II etapie Konkursu**

Uczestnik Konkursu, którego oferta uzyskała największą ilość punktów, przyznanych zgodnie z kryteriami zawartymi w pkt 18, zostanie wybrany do udziału w II etapie Konkursu i uzyska wyłączność na prowadzenie negocjacji w II etapie Konkursu.

**20. Utworzenie Spółki komunalnej**

Po wyborze Uczestnika konkursu do udziału w II etapie Konkursu zostanie utworzona przez Miasto Spółka komunalna, na podstawie podjętej uchwały przez Radę Miasta Kołobrzeg. Do Spółki komunalnej Miasto wniesie Nieruchomość zgodnie z warunkami wynegocjowanymi z Inwestorem. Wniesienie Nieruchomości do Spółki komunalnej nastąpi na podstawie uchwały podjętej przez Radę Miasta Kołobrzeg.

**CZĘŚĆ IV**

**II ETAP KONKURSU**

**1. Uczestnicy II etapu Konkursu**

Do II etapu zaproszony zostanie Uczestnik Konkursu spełniający warunki udziału w Konkursie, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą.

**2. Dokumenty składane przez Uczestnika Konkursu w II etapie Konkursu**

2.1. Harmonogram rzeczowo-finansowy Przedsięwzięcia, zawierający w szczególności:

2.1.1. wymagany przez Organizatora termin rozpoczęcia robót budowlanych, nie później, niż 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy Spółki celowej;

2.1.2. termin rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych faz Przedsięwzięcia;

2.1.3. termin oddania do użytkowania i eksploatacji ostatniego z powstałych w ramach Przedsięwzięcia obiektów, nie dłuższy niż 5 lat od dnia podpisania Umowy Spółki celowej;

2.1.4. termin rozpoczęcia działalności usługowej w zakresie Przemysłu czasu wolnego.

2.2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, obejmująca:

2.2.1. plan zagospodarowania terenu w skali 1:500;

2.2.2. koncepcję architektoniczną obiektów przewidzianych do realizacji w ramach Projektu Inwestycyjnego: rzuty, przekroje, elewacje w skali 1:200;

2.2.3. wykaz sumarycznych powierzchni użytkowych w metrach kwadratowych (m2) i udział procentowy w całości powierzchni, objętej Przedsięwzięciem według podziału funkcjonalnego; oraz powierzchnie zabudowy, powierzchnie całkowite i kubatury budynków;

w formie rysunków, na sztywnych lekkich podkładach formatu 100x70 cm oraz w wersji cyfrowej na nośniku elektronicznym w formacie pdf lub tiff, jakości min. 300 Dpi. wraz z prezentacją multimedialną Przedsięwzięcia.

2.3. Koncepcja biznesowa, obejmująca:

2.3.1. określenie planowanej funkcji przedsięwzięcia (jednorodna czy multifunkcja), wraz z uzasadnieniem ekonomicznym;

2.3.2. preferowaną formę realizacji Przedsięwzięcia (samodzielnie lub we współpracy z innymi podmiotami);

2.3.3. kluczowe założenia Koncepcji biznesowej Przedsięwzięcia;

2.3.4. prognozę nakładów inwestycyjnych Przedsięwzięcia w zgodności z Harmonogramem rzeczowo-finansowym Przedsięwzięcia;

2.3.5. prognozę przychodową Przedsięwzięcia z podziałem na funkcje;

2.3.6. wyliczenie oczekiwanej stopy zwrotu z Przedsięwzięcia;

2.3.7. warunki finansowe umożliwiające wyjście z Przedsięwzięcia przez Organizatora;

2.3.8. prognozę sprawozdań finansowych Przedsięwzięcia.

**3. Negocjacje**

3.1. W II etapie Konkursu przewiduje się przeprowadzenie negocjacji z Uczestnikiem Konkursu, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą.

3.2. Negocjacje prowadzone będą w zakresie ustalenia szczegółowych zasad współpracy Spółki komunalnej i Inwestora przy realizacji Przedsięwzięcia oraz warunków powołania i funkcjonowania Spółki celowej. Warunki te będą negocjowane z Komisją konkursową w ramach dwóch zakresów: ekonomiczno-prawnego i architektonicznego.

3.3. Organizator w ramach II etapu Konkursu przedstawi Uczestnikowi, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, wstępne projekty Umowy Inwestycyjnej oraz Umowy Spółki celowej, które oprócz dokumentów przedstawianych przez Uczestnika Konkursu zgodnie z pkt 2 niniejszej Części, będą podstawą prowadzonych negocjacji.

3.4. Z przebiegu negocjacji sporządzone zostaną protokoły.

**4. Negocjacje w zakresie ekonomiczno-prawnym**

4.1. Z Uczestnikiem Konkursu dopuszczonym do II etapu Konkursu, Komisja konkursowa - w zakresie ekonomiczno-prawnym - przeprowadzi negocjacje w zakresie zasad i warunków współpracy wspólników - Spółki komunalnej i Inwestora przy realizacji Przedsięwzięcia w ramach Spółki celowej z zastrzeżeniem pkt 7 niniejszej Części.

4.2. Zakres negocjacji obejmował będzie:

4.2.1. sposób głosowania na zgromadzeniu wspólników - ustalenie katalogu spraw, wymagających odmiennych, niż wynikających z Kodeksu spółek handlowych, większości głosowania;

4.2.2. udział procentowy wspólników w kapitale zakładowym Spółki celowej w poszczególnych fazach Przedsięwzięcia;

4.2.3. szczegółowe zasady obejmowania i pokrywania udziałów w Spółce celowej przez wspólników;

4.2.4. sposób wyboru i skład organów Spółki celowej, z zastrzeżeniem pkt 6 niniejszej Części;

4.2.5. zasady umarzania udziałów w Spółce celowej;

4.2.6. wysokość i sposób zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań Inwestora, wynikających z Umów;

4.2.7. harmonogram wnoszenia wkładów pieniężnych przez Inwestora na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki celowej;

4.2.8. warunki wnoszenia przez wspólników wkładów niepieniężnych na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki celowej oraz zasady określania ich wartości;

4.2.9. warunki zbywania udziałów przez wspólników w Spółce celowej;

4.2.10. zakres gwarancji lub poręczenia zobowiązań finansowych zaciąganych przez Spółkę celową w trakcie realizacji Przedsięwzięcia, a związanych z realizacją Projektu Inwestycyjnego, przez Jednostkę dominującą i/lub spółkę, która współutworzy Spółkę celową.

4.2.11. warunki wyjścia Spółki komunalnej ze Spółki celowej.

**5. Negocjacje Organizatora i Uczestnika Konkursu w zakresie urbanistyczno-architektonicznym**

Zakres negocjacji obejmował będzie:

5.1. terminy realizacji poszczególnych zadań i zawarte w ramowym Harmonogramie rzeczowo-finansowym Przedsięwzięcia;

5.2. uwzględnienie w ostatecznej Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uwag zgłoszonych przez Organizatora;

5.3. inne elementy związane z realizacją Przedsięwzięcia, które wynikną w trakcie trwania Konkursu.

**6. Umowne warunki współpracy Miasta lub Spółki komunalnej i Inwestora w ramach Spółki celowej, wymagane przez Organizatora - nie podlegające negocjacjom**

6.1. Nieruchomość będzie wniesiona aportem do Spółki celowej na realizację Przedsięwzięcia, po spełnieniu warunków, o których mowa w Części I pkt. 5.4.4.

6.2. Udział przedstawicieli Miasta lub Spółki komunalnej w organach Spółki celowej (Zarządzie i Radzie Nadzorczej).

6.3. Podjęcie uchwały zgromadzenia wspólników o zbyciu nieruchomości wniesionych do Spółki celowej aportem wymagać będzie jednomyślności wspólników Spółki celowej.

6.4. Podjęcie uchwały zgromadzenia wspólników w sprawie wniesienia dopłat, zmiany Umowy Spółki celowej, rozwiązania Spółki celowej, obciążenia nieruchomości wniesionych aportem do Spółki celowej, wymagać będzie jednomyślności wspólników.

6.5. Spółka komunalna nie będzie zobowiązana do wnoszenia wkładu pieniężnego do Spółki celowej – z wyjątkiem pierwszego wkładu związanego z zawiązaniem Spółki celowej, przy czym Organizator zakłada, że w chwili zawiązania Spółki celowej będzie ona miała charakter spółki niskokapitałowej z kapitałem założycielskim w wysokości 50.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).

**7. Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Inwestora, wynikających z Umów**

7.1. Organizator wymaga przed zawarciem Umowy Inwestycyjnej wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań Inwestora, zgodnie z warunkami zawartymi w projekcie Umowy Inwestycyjnej.

7.2. Jeżeli wybrany Uczestnik Konkursu będzie wnosił zabezpieczenie w formie poręczeń bankowych, gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych, winny one przewidywać nieodwołalną, bezwarunkową zapłatę na pierwsze wezwanie na rzecz Spółki komunalnej, kar umownych i odszkodowań, na wypadek nienależytego wykonania zobowiązań Uczestnika Konkursu lub podmiotów udzielających gwarancji, wynikających z uzgodnionego w trakcie negocjacji projektu Umowy Inwestycyjnej i projektu Umowy Spółki celowej.

7.3. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w pieniądzu, wpłata winna być wniesiona na rachunek bankowy Urzędu Miasta Kołobrzeg nr 22 1020 2791 0000 7402 0228 1541, a dowód wpłaty winien być przedłożony Organizatorowi, najpóźniej w dniu podpisania pierwszej z Umów. Uczestnik Konkursu wpłacający zabezpieczenie winien też podać numer rachunku bankowego, na który winno być zwrócone zabezpieczenie. Za datę wniesienia zabezpieczenia, uważa się datę uznania rachunku bankowego.

7.4. Nieuiszczenie zabezpieczenia lub uiszczenie niezgodne z warunkami zawartymi w uzgodnionym projekcie Umowy Inwestycyjnej, będzie traktowane jako uchylenie się lub odmowa podpisania Umowy Inwestycyjnej i Umowy Spółki celowej przez Uczestnika Konkursu i będzie skutkowało wykluczeniem z Konkursu.

**8. Gwarancje finansowe**

Organizator wymaga przed zawarciem Umowy Inwestycyjnej przedstawienia Gwarancji finansowej, w wysokości wynikającej ze sposobu i struktury finansowania oraz gwarantującej zrealizowanie Przedsięwzięcia.

**9. Podpisanie Umowy Inwestycyjnej**

9.1. Po pozytywnym zaopiniowaniu przez Organizatora Harmonogramu rzeczowo-finansowego Przedsięwzięcia; Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej i Koncepcji biznesowej, przedstawieniu Gwarancji finansowych, o których mowa w Części V pkt 9, wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań Inwestora, o którym mowa w pkt 7, powzięciu przez Radę Miasta Kołobrzeg uchwał, o których mowa w Części III pkt 20 i dokonaniu ostatecznego wyboru Inwestora zgodnie z Częścią V pkt 1 oraz po spełnieniu przez Uczestnika Konkursu wszystkich warunków zawartych w Regulaminie, Spółka komunalna podpisze z wybranym Uczestnikiem Konkursu Umowę Inwestycyjną, w której zawarte będą określone w drodze negocjacji i akceptowane przez negocjujących warunki realizacji Przedsięwzięcia.

9.2. Podpisanie Umowy Inwestycyjnej nastąpi w terminie ustalonym z Uczestnikiem Konkursu w trakcie trwania II etapu Konkursu, nie później jednak, niż 180 dni od zakończenia negocjacji.

9.3. Niezawarcie Umowy Inwestycyjnej w terminie określonym w pkt 9.2 powyżej, z przyczyn leżących po stronie Uczestnika Konkursu, będzie traktowane przez Organizatora jako równoznaczne z rezygnacją Uczestnika Konkursu z udziału w Konkursie.

**10. Zawarcie Umowy Spółki celowej**

10.1. Po zawarciu przez Spółkę komunalną, z wybranym Uczestnikiem Konkursu Umowy Inwestycyjnej, zawarta zostanie Umowa Spółki celowej, sporządzona zgodnie z Umową Inwestycyjną.

10.2. Wybrany Uczestnik Konkursu, w terminie indywidualnie ustalonym ze Spółką komunalną w trakcie trwania II etapu Konkursu, winien przedstawić uaktualnione zgody, niezbędne do zawarcia Umowy Spółki celowej, o ile będą one wymagały uaktualnienia.

10.3. Zawarcie Umowy Spółki celowej nastąpi w terminie ustalonym indywidualnie z wybranym Uczestnikiem Konkursu w trakcie trwania II etapu Konkursu, nie później jednak, niż 180 dni od zakończenia negocjacji.

10.4. Niezawarcie Umowy Spółki celowej w terminie określonym w pkt 10.3 powyżej, z przyczyn leżących po stronie Uczestnika Konkursu, będzie traktowane przez Organizatora jako równoznaczne z rezygnacją Uczestnika Konkursu z udziału w Konkursie.

**11. Wybór innej oferty**

11.1. Jeżeli Uczestnik Konkursu, który uzyskał wyłączność do udziału w II etapie Konkursu, został wykluczony, z przyczyn określonych w Regulaminie lub jeżeli z jakichkolwiek powodów ostatecznie nie doszło do podpisania Umowy Inwestycyjnej lub/i Umowy Spółki celowej, Komisja konkursowa może udzielić wyłączności do udziału w II etapie następnemu Uczestnikowi Konkursu, z listy, która została sporządzona po dokonaniu oceny ofert, zgodnie z ilością przyznanych punktów z oceny złożonych ofert.

11.2. Do Uczestnika Konkursu, któremu zostanie udzielona wyłączność zgodnie z pkt 11.1, stosuje się odpowiednio postanowienia Regulaminu dotyczące Uczestnika Konkursu, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą.

**CZĘŚĆ V**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**1. Rozstrzygnięcie Konkursu**

Ostatecznego wyboru Inwestora dokonuje Organizator, na podstawie rekomendacji Komisji konkursowej, po przeprowadzeniu negocjacji z Uczestnikiem Konkursu w II etapie Konkursu.

**2. Sposób podania do wiadomości wyników Konkursu**

2.1. Komisja konkursowa niezwłocznie po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty konkursowej na I etapie Konkursu zawiadomi na piśmie o tym fakcie Uczestnika Konkursu, którego oferta została wybrana, oraz pozostałych Uczestników Konkursu.

2.2. Wyniki Konkursu zostaną podane do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Kołobrzeg pod adresem: <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=108375>

**3. Obowiązek zachowania poufności**

3.1. Organizator Konkursu i Uczestnicy Konkursu zobowiązują się do zachowania poufności dotyczącej wszelkich informacji wynikających z dokumentów i ujawnionych w toku konkursu, a także informacji dotyczących organizacji konkursu i jego przebiegu.

**4. Odwołania, protesty, prawo i sądy**

4.1. Organizator nie przewiduje możliwości składania przez Uczestników Konkursu odwołań i protestów na jakimkolwiek etapie postępowania konkursowego, ani też po jego zakończeniu.

4.2. Do Konkursu i Umów stosuje się prawo polskie (materialne i procesowe).

4.3. Konkurs nie stanowi przetargu ani aukcji w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego ani Prawo zamówień publicznych. Ogłoszenie o Konkursie stanowi zaproszenie do negocjacji.

4.4. Wszelkie spory, które powstaną w związku z Konkursem lub zawarciem Umów lub ich treścią, czy też wykonaniem, będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku nieosiągnięcia zgodnych rozwiązań, przez sądy powszechne według prawa materialnego i procesowego polskiego, przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Organizatora.

**5. Przechowywanie dokumentów**

Organizator, po rozstrzygnięciu Konkursu, wszelkie dokumenty złożone przez Uczestników Konkursu w toku postępowania konkursowego składa do prowadzonego przez siebie archiwum. Złożone dokumenty i oferty nie podlegają zwrotowi Uczestnikom Konkursu.

**CZĘŚĆ VI**

**ZAŁĄCZNIKI DO REGULAMINU - MATERIAŁY, KTÓRE ZOSTANĄ PRZEKAZANE UCZESTNIKOM NA POSZCZEGÓLNYCH ETAPACH KONKURSU**

**1. Załączniki do Regulaminu Konkursu – I etap Konkursu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Oznaczenie załącznika** | **Nazwa dokumentu** |
| Link:  <http://umkolobrzeg.esp.parseta.pl/index.php?id=108375> | Zawierająca w wersji elektronicznej:   1. Załącznik nr 1/I – Wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego; 2. Załącznik nr 2/I - Mapa zasadnicza rejonu Przedsięwzięcia; |

**2. Załączniki do Regulaminu Konkursu – II etap Konkursu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Oznaczenie załącznika** | **Nazwa dokumentu** |
| Załącznik nr 1/II | Wstępny projekt Umowy Inwestycyjnej i Umowy Spółki celowej |

**WZORY DOKUMENTÓW SKŁADANYCH PRZEZ UCZESTNIKÓW KONKURSU**

**3. Wzory dokumentów składanych przez Uczestników Konkursu w I etapie Konkursu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Oznaczenie wzoru** | **Treść dokumentu** |
| Wzór nr 1 | Formularz ofertowy (wzór oferty) zawierający:  1) Oświadczenie o aktualności załączonych dokumentów na dzień ich złożenia w zakresie wszystkich warunków wymaganych Regulaminem Konkursu;  2) Oświadczenie, że nie wszczęto wobec Uczestnika Konkursu postępowania upadłościowego, ani nie ogłoszono upadłości i nie otwarto likwidacji;  3) Oświadczenie, że Uczestnik Konkursu nie wyrządził osobom trzecim szkody, nie wykonując lub nienależycie wykonując umowy na przygotowanie bądź realizację inwestycji, zarządzania nieruchomością lub prowadzenia działalności usługowej na cudzej nieruchomości, jeżeli szkoda ta została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu, wydanym w okresie 3 lat przed rozpoczęciem Konkursu;  4) Oświadczenie, że urzędujący członek organu zarządzającego Uczestnika Konkursu lub nadzorczego, lub prokurent, nie został prawomocnie skazany za przestępstwo, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r.  Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1579, z późn.zm.)  5) Zobowiązanie o zachowaniu poufności. |

**CZĘŚĆ VII**

**WYKAZ DOKUMENTÓW SKŁADANYCH PRZEZ WSZYSTKICH UCZESTNIKÓW KONKURSU**

**1. Dokumenty składane przez Uczestników Konkursu w I etapie Konkursu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Nr dokumentu** | **Zawartość dokumentu** |
| Nr 1 | Oferta (zgodnie ze Wzorem nr 1) wraz z dokumentami oznaczonymi numerami 2-9 niniejszego punktu. |
| Nr 2 | Aktualny odpis z właściwego rejestru (lub w przypadku Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców) wystawiony nie wcześniej, niż 6 miesięcy przed rozpoczęciem Konkursu. |
| Nr 3 | Zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS potwierdzające, że Uczestnik Konkursu nie zalega z płatnościami należnych składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed rozpoczęciem Konkursu. |
| Nr 4 | Zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego potwierdzające, że Uczestnik Konkursu nie zalega z opłacaniem należnych podatków, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed rozpoczęciem Konkursu. |
| Nr 5 | Wykaz przygotowanych i zrealizowanych w okresie 5 lat przed rozpoczęciem Konkursu przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących budowę obiektu kubaturowego lub zespołu obiektów kubaturowych o wartości co najmniej 100.000.000,00 złotych netto, w których powierzchnia użytkowa przeznaczona na usługi w zakresie przemysłu czasu wolnego stanowi co najmniej 25% powierzchni użytkowej całego obiektu/zespołu obiektów. |
| Nr 6 | Wykaz obiektów kubaturowych zarządzanych przez okres co najmniej 2 lat, o powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi w zakresie Przemysłu czasu wolnego stanowiącej minimum 15.000 m2, gdzie działalność w zakresie Przemysłu czasu wolnego prowadzona jest w sposób ciągły przez okres co najmniej 2 lat,  i/lub  Wykaz obiektów, w których Uczestnik Konkursu prowadzi w sposób ciągły przez okres co najmniej 2 lat działalność przemysłu czasu wolnego na powierzchni użytkowej co najmniej 15.000 m2  i/lub  Wykaz obiektów kubaturowych, których właścicielem od co najmniej 2 lat jest Uczestnik Konkursu, o powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi w zakresie Przemysłu czasu wolnego stanowiącej minimum 15.000 m2, gdzie przez okres co najmniej 2 lat w sposób ciągły prowadzona jest działalność w zakresie Przemysłu czasu wolnego. |
| Nr 7 | Informacja banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (wystawiona przez podmiot objęty nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego), potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Uczestnika Konkursu na kwotę co najmniej 50.000.000,00 złotych wystawioną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed rozpoczęciem Konkursu. |
| Nr 8 | Sprawozdanie finansowe albo jego część, a jeżeli podlega ono badaniu biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości również z opinią o badanym sprawozdaniu albo jego części, a w przypadku Uczestników Konkursu niezobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego inne dokumenty określające obroty – za ostatnie trzy lata obrotowe, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – za ten okres; potwierdzające, że Uczestnik Konkursu osiągnął w okresie ostatnich trzech lat obrotowych (każdego roku), a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy niż rok obrotowy - w tym okresie, roczne przychody netto z działalności operacyjnej w wysokości co najmniej 30.000.000,00 złotych. |
| Nr 9 | Koncepcja realizacji Przedsięwzięcia. |

**2. Dokumenty składane przez Uczestników Konkursu w II etapie Konkursu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Nr dokumentu** | **Zawartość dokumentu** |
| Nr 1 | Gwarancje finansowe |
| Nr 2 | Harmonogram rzeczowo-finansowy Przedsięwzięcia |
| Nr 3 | Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna |
| Nr 4 | Koncepcja biznesowa |