

ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY

HALA OLSZTYN Sp. z o.o. zaprasza do złożenia oferty na:

UDZIELENIE I OBSŁUGĘ FINANSOWANIA NA BUDOWĘ STADIONU SPORTOWEGO W OLSZTYNIE

NAZWA ORAZ ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

„HALA OLSZTYN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Olsztynie (10-450) przy ul. Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 44, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001052895, NIP 7393988465, REGON 526224815

TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Do niniejszego postępowania nie mają zastosowania przepisy i procedury określone ustawą Prawo Zamówień Publicznych.

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest udzielenie i obsługa finansowania w łącznej kwocie 254 600 000,00 zł, składającego się z dwóch produktów:

1. Kredyt inwestycyjny:

- Kwota: 207 000 000,00 zł.
- Okres finansowania: od 30.06.2026 r. do 30.06.2045 r.
- Harmonogram uruchomienia:
 - Planowana data zawarcia umowy: 30.06.2026 r.
 - Uruchomienie pierwszej transzy finansowania: do 31.07.2027 r.
 - Dostępność uruchomienia finansowania (okres karencji w spłacie): do 31.12.2030 r.
- Harmonogram spłaty:
 - Rozpoczęcie spłaty kredytu: 31.03.2031 r.
 - Zakończenie spłaty kredytu: 30.06.2045 r.
 - Częstotliwość spłaty: Kwartalna.
- Oprocentowanie: zmienne w oparciu o WIBOR 3M plus stała marża bankowa.

2. Kredyt obrotowy (na sfinansowanie podatku VAT):

- Kwota: 47 600 000,00 zł.
- Podstawa oprocentowania: WIBOR 1M.
- Harmonogram uruchomienia:
 - Planowana data zawarcia umowy: 30.06.2026 r..
 - Uruchomienie pierwszej części finansowania: do 31.07.2027 r..
- Spłata:
 - Dostępność finansowania: do 31.12.2030 r..
 - Termin spłaty finansowania: jednorazowo w dniu 30.06.2031 r.

Warunki wspólne:

- Prowizja przygotowawcza płatna w dniu 30.06.2026 r., możliwa do sfinansowania w ciężar kredytu/obligacji

- Inne prowizje i płatności z tytułu zawarcia finansowania płatne w dniu 30.06.2026 r..

Wyklucza się zabezpieczenie w formie poręczenia lub umowy wsparcia jedyne go wspólnika.

- Zastrzega się możliwość niewykorzystania pełnej kwoty bez opłaty dodatkowej prowizji.
- Zastrzega się możliwość wcześniejszej spłaty bez opłaty dodatkowej prowizji.
- Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych; Oferty muszą obejmować pełny zakres realizacji usługi, zgodnie z przedmiotem zamówienia.
- Zamawiający dopuszcza składanie ofert wariantowych.
- Złożenie oferty częściowej spowoduje jej odrzucenie

DOPUSZCZALNE ZABEZPIECZENIA I WARUNKI

Zgodnie z wymogami Zamawiającego, oferta może uwzględniać następujące formy zabezpieczenia oraz warunki umowne:

1. Cesja z Umowy Powierzenia - Rekompensaty należnej Spółce z tytułu powierzenia zadania własnego Gminy Olsztyn.
2. Cesja z polis ubezpieczeniowych.
3. Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych.
4. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółki (w trybie art. 777 kpc).
5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Gminy wobec Spółki (w trybie art. 777 kpc).
6. Brak hipoteki na nieruchomościach projektu – Zamawiający wyklucza ustanowienie hipoteki jako formy zabezpieczenia.
7. Wymóg utrzymania wskaźnika DSCR na uzgodnionym poziomie.
8. Zakaz wypłaty dywidendy oraz ograniczenie zaciągania dodatkowych długów przez Spółkę.

WARUNKI UDZIAŁU

Aby spełnić warunki udziału w procedurze Wykonawca musi:

- 1) posiadać uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień, a w efekcie jest zdolny zawrzeć i zrealizować niniejszą umowę, w szczególności posiada uprawnienia wynikające z przepisów ustawy Prawo bankowe
- 2) przedstawić aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji informacji o działalności gospodarczej jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 3) złożyć ofertę wstępną zawierającą prognozę kosztów finansowania zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego zaproszenia;
- 4) przedstawić warunki proponowanych zabezpieczeń;
- 5) złożyć oświadczenie zgodnie z Załącznikiem nr 2.

Szczegółowe informacje w tym model finansowy wraz z częścią opisową zostaną przekazane oferentom, którzy zwrócą się o ich przekazanie na adres e-mail:

sekretariat@hala.olsztyn.eu

OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

- Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi Wykonawca składający ofertę, niezależnie od wyniku postępowania.
- Oferta powinna być napisana w języku polskim, pismem maszynowym, komputerowym lub ręcznym, pismem czytelnym.
- Oferta winna być podpisana podpisem kwalifikowanym przez osobę umocowaną do występowania w imieniu Wykonawcy (oferenta).
- Oferty należy złożyć elektronicznie na wskazany adres e-mail: sekretariat@hala.olsztyn.eu
- Wykonawca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty przed terminem składania ofert.
- Wykonawca nie może dokonać zmiany lub wycofać oferty po upływie terminu przewidzianego na składanie ofert.
- Wykonawca w przedstawionej ofercie winien zaoferować cenę kompletną i jednoznaczną.
- W cenę oferty należy w kalkulować kompleksową realizację przedmiotu zamówienia,
- Wykonawca winien ponadto uwzględnić w ofercie wszystkie przewidywane koszty realizacji zamówienia, także nie wymienione powyżej, które mają wpływ na cenę oferty.
- Zamawiający nie przewiduje rozliczenia z Wykonawcą za wykonanie zamówienia w walutach obcych. Rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą będą prowadzone wyłącznie w walucie polskiej.
- Przedstawiona przez Wykonawcę oferta cenowa winna zostać sporządzona wyłącznie z ukierunkowaniem na przedmiotowe postępowanie i odpowiadać wymogom Zamawiającego określonym w niniejszym zaproszeniu.

MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

Oferty należy składać na adres e-mail: sekretariat@hala.olsztyn.eu

Oferty wstępne należy składać w terminie do dnia: 20 lutego 2026 roku godzina 12.00

Do złożenia oferty ostatecznej zostanie zaproszony jeden lub więcej Wykonawców po weryfikacji przez Zamawiającego ofert wstępnych w terminie co najmniej 6 tygodni od przesłania zaproszenia do jej złożenia, termin zostanie wskazany w zaproszeniu.

Jeżeli oferta ostateczna nie zostanie złożona lub nie będzie spełniała oczekiwań Zamawiającego, Zamawiający zaprosić może innych oferentów do złożenia oferty ostatecznej spośród oferentów, którzy złożyli oferty wstępne

INFORMACJE DOTYCZĄCE WYNIKU POSTĘPOWANIA

O wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadomi wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty wstępne.

Wykonawca, którego oferta wstępna zostanie zakwalifikowana do złożenia oferty ostatecznej związany ofertą przez 60 dni.

DODATKOWE INFORMACJE

Wszelkie zapytania do niniejszego postępowania należy składać drogą elektroniczną na adres:

sekretariat@hala.olsztyn.eu do dnia 12 lutego 2026 roku do godz. 12:00.

UNIEWAŻNIENIE POSTĘPOWANIA

Zamawiający zastrzega możliwość zakończenia postępowania bez zawarcia umowy zarówno przed otwarciem ofert jak i po ich otwarciu.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do niedokonania wyboru żadnej oferty bez podania przyczyny.

OCENA OFERT

Warunki formalne

- 1) Organizator postępowania w toku dokonywania oceny złożonych ofert może żądać udzielania przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści oferty.
- 2) W przypadku gdy przedstawiony przez Oferenta dokument jest nieczytelny lub budzi wątpliwości co do jego prawdziwości, a nie można sprawdzić jego prawdziwości w inny sposób, Organizator może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu.
- 3) Jeżeli oferta jest niekompletna (nie zawiera wszystkich wymaganych w niniejszych warunkach postępowania elementów) Organizator może wezwać Oferenta do uzupełnienia braków w wyznaczonym terminie, pod rygorem odrzucenia oferty.

Kryteria oceny ofert

- a) podstawą oceny merytorycznej ofert jest łączny koszt finansowania wyliczony dla każdego Oferenta według tej samej metody w oparciu o stawkę WIBOR (przyjętą do obliczeń) oraz wysokość stałej marży i kwoty prowizji, przy uwzględnieniu planowanych spłat poszczególnych serii obligacji,
- b) Spółka Hala Olsztyn sp. z o.o. dokona wyboru najkorzystniejszej oferty kierując się najniższą kwotą łącznego kosztu finansowania,
- c) w przypadku złożenia przez Oferentów ofert z takim samym kosztem finansowania, Spółka Hala Olsztyn sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do wezwania tych Oferentów do złożenia ofert uzupełniających, w których Oferenci zaproponują niższe koszty finansowania, niż zaoferowali w ofercie pierwszej, pod rygorem odrzucenia oferty lub wybór oferty z korzystniejszymi zapisami we wzorze umowy,
- d) Spółka Hala Olsztyn sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do prowadzenia dalszych negocjacji z każdym z Oferentów po złożeniu oferty, jednocześnie zastrzega sobie prawo do wnioskowania o zmiany niekorzystnych zapisów we wzorze umowy pod rygorem odrzucenia oferty.

ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA

- 1) Zwycięzcą postępowania zostaje Oferent, którego oferta będzie najkorzystniejsza w aspekcie najniższej kwoty łącznego kosztu finansowania,
- 2) **Organizator zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia negocjacji ofert.**

- 3) Organizator zastrzega sobie prawo zamknięcia postępowania bez wybrania którejkolwiek z ofert.
- 4) Oferta złożona w toku postępowania przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy postępowanie zostało zamknięte bez wybrania którejkolwiek z ofert.
- 5) Wybrany Oferent zostanie niezwłocznie powiadomiony pisemnie o wyborze jego oferty.
- 6) O dokonany rozstrzygnięciu zostaną niezwłocznie zawiadomieni pozostali Oferenci, ze wskazaniem podmiotu, którego ofertę wybrano i warunków cenowych jego oferty.
- 7) Informacje i oświadczenia Organizatora, o których mowa w niniejszym rozdziale będą zamieszczane na stronie internetowej BIP Gminy.

ZAWARCIE UMOWY

- 1) Przesłanie zawiadomienia o wyborze oferty nie jest jednoznaczne z zawarciem umowy finansowania.
- 2) Zawarcie umowy finansowania nastąpi w terminie uzgodnionym z wybranym Oferentem, nie później niż 120 dni roboczych od daty powiadomienia o wyborze, po uzgodnieniu treści umowy.
- 3) Jeżeli Oferent, który został zwycięzcą postępowania, będzie uchylać się od zawarcia umowy, Organizator może zawrzeć umowę z Oferentem drugim w kolejności lub dokonać własnego wyboru lub też unieważnić postępowanie bez podania przyczyny.
- 4) Wybrany Oferent powinien przedłożyć aktualny na dzień podpisania umowy wypis z rejestru sądowego lub innego właściwego rejestru oraz pełnomocnictwa lub dowody umocowania osób podpisujących umowę.

KLAUZULA INFORMACYJNA (RODO)

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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 – dalej „RODO”), Zamawiający informuje, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest HALA OLSZTYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie, ul. Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 44, 10-450 Olsztyn, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem: 0001052895, NIP: 7393988465, REGON: 526224815.
- 2) W sprawach związanych z ochroną danych osobowych można kontaktować się z Administratorem:
 - listownie na adres siedziby wskazany w pkt 1,
 - za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: iod@lesny.com.pl
- 3) Cel i podstawa prawna przetwarzania Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu:
 - Przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na wybór instytucji finansującej, oceny złożonych ofert oraz wyboru najkorzystniejszej oferty – podstawą prawną jest podjęcie działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - Realizacji obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, w tym w zakresie archiwizacji dokumentacji oraz prowadzenia księgowości (art. 6 ust.

- 1 lit. c RODO);
- Ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami, co stanowi prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
- 4) Odbiorcy danych Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty uprawnione do uzyskania danych na podstawie przepisów prawa, a także podmioty świadczące usługi na rzecz Administratora (np. obsługa prawna, doradztwo finansowe, dostawcy usług IT), z którymi zawarto stosowne umowy powierzenia przetwarzania danych.
- 5) Okres przechowywania danych: Dane osobowe będą przechowywane przez okres trwania postępowania o udzielenie zamówienia, a następnie przez okres wynikający z przepisów prawa dotyczących archiwizacji oraz przedawnienia roszczeń (zazwyczaj 3 lub 6 lat od zakończenia postępowania lub wykonania umowy).
- 6) Prawa osób, których dane dotyczą Posiada Pani/Pan prawo do:
- dostępu do treści swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
 - sprostowania (poprawiania) swoich danych;
 - ograniczenia przetwarzania danych;
 - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych (w przypadku przetwarzania na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO);
 - wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
- 7) Informacja o wymogu podania danych Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, jednakże jest warunkiem niezbędnym do udziału w postępowaniu ofertowym. Konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości oceny oferty i udziału w postępowaniu.
- 8) Zautomatyzowane podejmowanie decyzji Pani/Pana dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Formularz oferty cenowej.
- 2) Oświadczenie Oferenta.