

PROCEDURA ZBYCIA UDZIAŁÓW
SPÓŁKI Z O.O. GORCZAŃSKIE WODY TERMALNE
W PORĘBIE WIELKIEJ W TRYBIE
NEGOCJACJI PODJĘTYCH NA PODSTAWIE PUBLICZNEGO ZAPROSZENIA

Niniejszy dokument dotyczy spółki działającej pod firmą Gorczańskie Wody Termalne Sp. z o.o. z siedzibą w Porębie Wielkiej (zwanej dalej „Spółką”), KRS 0000293046 i przedstawia informacje o procedurze zbywania udziałów Spółki w trybie publicznego zaproszenia do negocjacji celem ułatwienia potencjalnym inwestorom złożenie ofert.

W imieniu Udziałowców Spółki działania w niniejszej sprawie prowadzi będzie, wobec osób trzecich, Starosta Limanowski.

Niniejszy dokument nie może być udostępniany ani kopiowany na zasadach innych niż określone w zobowiązaniu do zachowania poufności.

I. Proponowana struktura transakcji

Gorczańskie Wody Termalne spółka z o.o. z siedzibą w Porębie Wielkiej jest spółką samorządową, której udziałowcami są Powiat Limanowski, Gmina Niedźwiedź, Gmina Mszana Dolna, Miasto Mszana Dolna.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 122 000 zł (słownie kwota: trzy miliony sto dwadzieścia dwa tysiące złotych) i dzieli się na 6 245 równe, niepodzielne udziały o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.

Przedmiotem zbycia jest całość (100 %) udziałów w Spółce, tj. :

- 1) 4 075 stanowiących własność Powiatu Limanowskiego
- 2) 1035 stanowiących własność Gminy Niedźwiedź
- 3) 1035 stanowiących własność Gminy Mszana Dolna
- 4) 100 stanowiących własność Gminy Miasta Mszana Dolna

Spółka została powołana dla zagospodarowania odwiertu wody termalnej IG-1 w Porębie Wielkiej na działce ewidencyjnej 55/2 objętej KW NS2L/00042673/8.

Spółka posiada koncesję na wydobywanie wód termalnych wydaną przez Marszałka Województwa Małopolskiego w dniu 3 grudnia 2013 r, znak SR-IX.7422.Z.57.2013KZ (ze zm). W roku 2012 Akademia Górniczo – Hutnicza przeprowadziła analizę fizykochemiczną wody podziemnej. Ocenę właściwości wody podziemnej przeprowadził także Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego – Państwowy Zakład Higieny Zakład Tworzyw Uzdrawiskowych w Poznaniu.

Spółka jest właścicielem działek ewidencyjnych nr 55/2 i 178/2 objętych KW NS2L/00042673/8 oraz 55/5 i 194 objętych KW NS2L/00049188/0 położonych w

Porębie Wielkiej. Działki powyższe zostały przez Spółkę nabyte w drodze darowizny od Skarbu Państwa. Darowizna dokonana została z przeznaczeniem nieruchomości na realizację celu publicznego w zakresie budowy i utrzymywania publicznych obiektów sportowych i w zakresie poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania i składowania kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa. W przypadku niewykorzystywania nieruchomości na wskazany cel lub jego zmiany (w odniesieniu do działek 55/5 oraz 194 dodatkowo z zastrzeżeniem terminu do dnia 31 grudnia 2021 r.) darowizna podlega odwołaniu. Dla działek 55/2 oraz 178/2 brak zastrzeżenia terminu realizacji celu publicznego.

Procedura zakłada, że zbycie całości udziałów w Spółce nastąpi przez dotychczasowych Wspólników w ramach 1 transakcji przeprowadzonej w roku 2020.

Zbycie udziałów nastąpi na następujących warunkach:

- 1) Zbycie udziałów nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi
- 2) Sprzedającymi udziały w umowy są wspólnicy – wg wskazanej powyżej ilości udziałów
- 3) Termin zapłaty za udziały – najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień podpisania umowy zbycia udziałów
- 4) Forma płatności: przelew bankowy
- 5) Nabywcą całości udziałów będących przedmiotem niniejszego zaproszenia może być jeden podmiot lub kilka podmiotów działających łącznie;
- 6) Nabywca/y zobowiązani będą do podpisania umowy inwestycyjnej, której postanowienia zostaną określone w toku negocjacji w ramach których dojdzie do ustalenia:
 - a. zasad zapewnienia przez Spółkę dostaw wody termalnej z ujęcia IG – 1 w Porębie Wielkiej do Centrum Rekreacji i Balneologii położonego w Porębie Wielkiej na działce ewidencyjnej nr 55/2 prowadzonego obecnie przez Powiat Limanowski. Gwarantowana minimalna ilość pobieranej solanki wynosić będzie 3, 5 m³ /dobę, przy czym odbiorca usług może zgłosić mniejsze lub większe zapotrzebowanie. Minimalny przewidywany okres umowy – 20 lat.
 - b. zasad zwrotu nakładów Powiatu Limanowskiego na Stację Uzdatniania Wody oraz urządzeń stanowiących uzbrojenie odwiertu wraz z urządzeniami towarzyszącymi – maksymalny okres – 10 lat
 - c. zabezpieczenia wykonania przez Spółkę celu publicznego określonego umową darowizny nieruchomości, na której znajduje się odwiert przez

Skarb Państwa (zwolnienie z tego obowiązku może nastąpić wyłącznie za zgodą Skarbu Państwa po rozliczeniu przedmiotu darowizny)

- d. warunki realizacji przez Spółkę inwestycji z wykorzystaniem potencjału wód termalnych. Zbywcy udziałów oczekują, że Potencjalny Inwestor przedstawi opis zamierzenia inwestycyjnego, które w okresie 2020 – 2030 będzie realizowane przez Spółkę
- e. Sposób zabezpieczenia w/w zobowiązań.

Przedmiotem negocjacji będą kwestie wskazane w pkt 6. Stroną umowy będzie także Spółka. Wymagane jest zapewnienie utrzymania przez Spółkę zakładu górniczego i nieprzerwanego dostarczania wody termalnej do Centrum Rekreacji i Balneologii.

Przedmiotem zbycia jest wyłącznie pakiet całości udziałów Spółki.

Procedura i harmonogram transakcji

W odpowiedzi na ogłoszone publicznie zaproszenie Potencjalni Inwestorzy zainteresowani udziałem w negocjacjach winni zgłaszać się do Starosty Limanowskiego w terminie określonym w ogłoszeniu. Po podpisaniu „Zobowiązania do zachowania poufności” i przedłożeniu dokumentu potwierdzającego umocowanie do występowania w imieniu Potencjalnego Inwestora osoby te otrzymają memorandum informacyjne Spółki oraz uzyskają dostęp do dokumentów organizacyjnych i finansowych pozwalających na ocenę sytuacji Spółki.

W ramach badania potencjalni Nabywcy będą mieli możliwość:

- kontaktu z Zarządem Spółki i ew. wskazanymi osobami kierownictwa Spółki,
- zapoznania się z wybranymi dokumentami (finansowymi, prawnymi, etc.),
- uzyskania dodatkowych informacji żądanych przez Potencjalnych Inwestorów, które to informacje i dane Spółka bądź Powiat Limanowski działający w imieniu wszystkich Udziałowców Spółki będzie uważał za stosowne udostępnić za pośrednictwem władz Spółki.

II. Sposób i termin złożenia ofert wstępnych

Oferta wstępna powinna być wydrukowana z numerami stron oraz podpisana i parafowana na każdej stronie przez osoby upoważnione do reprezentowania Potencjalnego Inwestora.

Oferta wstępna powinna zostać przekazana w zapieczętowanej kopercie w jednym egzemplarzu do dnia 30 września 2020 r. do godziny 15:30 na adres: Starostwo Powiatowe w Limanowej, ul. Józefa Marka 9, 34 – 600 Limanowa. Za datę złożenia oferty uważa się datę wpływu do Biura Podawczego Urzędu.

Na kopercie należy umieścić napis: „Oferta wstępna w sprawie zakupu udziałów spółki GWT spółka z o.o z siedzibą w Porębie Wielkiej – NIE OTWIERAĆ” oraz dane umożliwiające identyfikację Potencjalnego Inwestora.

Oferta wstępna powinna zostać przygotowana w języku polskim. Oferta wstępna będzie uważana za wyrażenie intencji zakupu udziałów Spółki w dobrej wierze.

Zainteresowane podmioty, które życzą sobie potwierdzenia dostarczenia oferty wstępnej powinny o tym wyraźnie zawiadomić w chwili składania dokumentów. Oferty wstępne złożone po terminie nie zostaną przyjęte.

Po złożeniu ofert wstępnych Starosta Limanowski działający w imieniu Udziałowców Spółki może zażądać dodatkowych informacji i wyjaśnień oraz dodatkowych dokumentów dotyczących każdego z Potencjalnych Inwestorów lub dowolnej propozycji zawartej w ofercie wstępnej.

III. Zawartość oferty wstępnej

Oferta wstępna powinna obejmować poniższe punkty:

1. Prezentacja Potencjalnego Inwestora:

- a) firma, siedziba i adres spółki Potencjalnego Inwestora / imię i nazwisko w przypadku osoby fizycznej,
- b) aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców lub innego rejestru do którego wpisany jest przedsiębiorca (wystawiony nie wcześniej niż w ciągu 3 miesięcy przez upływem terminu składania odpowiedzi); dla podmiotów zagranicznych odpowiednie dokumenty korporacyjne (wraz z tłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego); w przypadku Potencjalnego Inwestora będącego osobą fizyczną – kserokopia dokumentu potwierdzającego tożsamość,
- c) nazwiska, stanowiska, adresy oraz numery telefonów i faksów oraz e-maile osób do dalszego kontaktu, umocowanych do działania w imieniu Potencjalnego Inwestora, wraz z dokumentem potwierdzającym możliwość reprezentowania Potencjalnego Inwestora przez te osoby, lub pełnomocnictwo do działania w imieniu Potencjalnego Inwestora,
- d) statut, umowa spółki lub innego rodzaju akt założycielski przedsiębiorcy (w przypadku podmiotów zagranicznych dokumenty te winny być przedłożone w wersji oryginalnej wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski),
- e) informacje o strukturze własnościowej firmy Potencjalnego Inwestora oraz charakterystyka jego akcjonariuszy/udziałowców,
- f) dane na temat struktury i sfer działalności firmy Potencjalnego Inwestora z uwzględnieniem branży i działalności na terenie Polski,

g) kopia ostatnio sporządzonego rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta oraz sprawozdanie za ostatnie 3 miesiące prowadzonej działalności, za który takie sprawozdanie zostało sporządzone; dla Potencjalnych Inwestorów nie podlegających badaniu odpowiednio F-01, a także aktualne zestawienia finansowe (bilans, rachunek wyników); podmioty zagraniczne składają właściwe dokumenty finansowe; osoby fizyczne – kopię zeznania PIT za ostatni rok,

Inwestor może pozostawić jako nieujawnione część informacji określonych w pkt 1 powyżej tylko i wyłącznie w zakresie, w jakim jest do tego zobowiązany na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Deklaracja Potencjalnego Inwestora co do nabycia udziałów Spółki.

3. Określenie źródeł finansowania zakupu udziałów. Środki pieniężne na ten cel powinny pochodzić ze źródeł zewnętrznych w stosunku do Spółki, nie mogą być zabezpieczone na aktywach Spółki.

4. Proponowana cena netto za jeden udział (przy czym cena ta powinna być jednoznacznie określona kwotowo, bez podawania przedziału wartości, ani nie powinna być obciążona żadnymi uwarunkowaniami) i wartość wszystkich udziałów, jakie zamierza nabyć dany Inwestor (w przypadku oferty składanej przez kilka podmiotów) oraz cenę netto łączną za wszystkie udziały

5. Warunki Potencjalnego Inwestora w zakresie dotyczącym zagadnień przedstawionych w pkt I.6 niniejszej procedury

6. Istotne założenia, które Potencjalny Inwestor zechce przedstawić jako mające znaczenie dla transakcji, lub późniejszych działań prowadzonych przez Spółkę

7. Termin ważności oferty wstępnej (nie może być krótszy niż 90 dni od daty złożenia).

W przypadku oferentów będących podmiotami zagranicznymi przedkładane dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego, a nadto takie dokumenty jak odpis z właściwego rejestru oraz pełnomocnictwo do działania w imieniu oferenta w przypadku podmiotów zagranicznych pochodzących spoza Unii Europejskiej powinny być poświadczone przez Konsulat/Ambasadę RP w kraju siedziby oferenta.

Potencjalni Inwestorzy winni przyjąć do wiadomości, że Starosta Limanowski działający w imieniu Udziałowców Spółki zastrzega sobie prawo do następujących działań:

1) przedłużenia, przed upływem terminu na składanie ofert wstępnych, terminu składania tychże ofert,

- 2) żądania dodatkowych informacji lub wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty wstępnej,
- 3) swobodnego wyboru Potencjalnych Inwestorów, których dopuści do dalszego etapu procedury
- 4) odstąpienia od negocjacji bez podania przyczyny,
- 5) przedłużenia terminu poinformowania o rozpatrzeniu ofert wstępnych,
- 6) zmiany procedury i harmonogramu zbywania udziałów Spółki.

Potencjalni Inwestorzy, którzy złożyli oferty wstępne otrzymają poświadczenie Starosty Limanowskiego o dopuszczeniu lub nie do procedury negocjacji.

V. Wadium

Starosta Limanowski wymaga wpłaty wadium w wysokości 10 tys zł (*słownie: dziesięć tysięcy złotych*). Wadium winno być wpłacone na rachunek Starostwa Powiatowego w Limanowej nr 57 8804 0000 0000 0012 2353 0013 najpóźniej na dzień przed terminem złożenia ofert wstępnych. Potwierdzenie wpłaty wadium winno zostać załączone do oferty wstępnej Potencjalnego Inwestora. Wadium przepada na rzecz Zbywających udziały, jeżeli Potencjalny Oferent nie przystąpi do negocjacji pomimo przyjęcia jego oferty wstępnej lub jeżeli nie podpisze umowy pomimo pozytywnego zakończenia procesu negocjacji.

VI. Negocjacje

W oparciu o ocenę ofert Starosta Limanowski podejmie decyzję o wyborze Potencjalnego Inwestora/Potencjalnych Inwestorów do dalszych negocjacji. Negocjacje będą prowadzone w języku polskim.

Starosta Limanowski określi harmonogram i terminy negocjacji.

Umowa związana ze zbyciem udziałów Spółki osobom trzecim zostanie przygotowana w języku polskim i będą się do niej odnosiły przepisy prawa polskiego.

Oferty wiążące składane w toku negocjacji przez Potencjalnych Inwestorów powinny zostać opracowane wyłącznie na podstawie przeprowadzonej przez nich weryfikacji stanu i sytuacji Spółki. Weryfikacja taka może być przeprowadzona jedynie przez Potencjalnego Inwestora, dlatego Starosta Limanowski, ani Zbywający Udziały ani Spółka nie dają żadnej gwarancji, ani rękojmi dotyczących kwestii, które zostały albo powinny zostać zbadane w ramach weryfikacji.

W sprawach związanych ze sprzedażą udziałów i negocjacjami Potencjalny Inwestor nie będzie się kontaktował ze Spółką, jej władzami czy pracownikami, a także z przedstawicielami administracji państwowej i instytucji związanych z działalnością Spółki, bez uprzedniej pisemnej zgody Starosty Limanowskiego. Odstępstwa od tej

zasady będą traktowane jako złamanie procedury i będą mogły stanowić podstawę do wykluczenia Potencjalnego Inwestora z negocjacji w sprawie nabycia udziałów Spółki.

VII. Podpisanie umów

Po zakończeniu negocjacji strony określają w protokole istotne postanowienia transakcji. Umowy (sprzedaży udziałów, inwestycyjna) zostaną zawarte w terminie 30 dni od daty zakończenia negocjacji po podjęciu przez organy stanowiące wspólników (Radę Powiatu Limanowskiego, Radę Gminy Niedźwiedź, Radę Gminy Mszana Dolna, Radę Miejskiej w Mszanie Dolnej) uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów.