



Poznań, 25.07.2013 r.

Odpowiedzi na pytania do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia nr ZP-11/PN/2013 „Udzielenie i obsługa kredytu w wysokości 9 300 000,00 zł, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji budowlanej polegającej na budowie - zespołu czterech budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zagospodarowaniem działki – na działkach nr ewid. 13/59 i 13/60 AM-22 obręb Łazarz oraz – dwóch zjazdów z ul. Palacza oraz ścieżki pieszo-rowerowej w ulicy Palacza na działkach nr ewid. 2/8 i 2/2 AM 21 obręb Łazarz”

1. **Czy Zamawiający wyrazi zgodę, by do obliczenia należnych odsetek Wykonawca przyjął, że rok liczy 360 dni, a miesiąc 30 dni – bez względu na faktyczną liczbę dni w danym miesiącu?**

Zamawiający wyraża zgodę, by do obliczenia należnych odsetek Wykonawca przyjął, że rok liczy 360 dni, a miesiąc 30 dni – bez względu na faktyczną liczbę dni w danym miesiącu.

2. **Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby wysokość stawki WIBOR 3M wyznaczana była na 2 dni robocze przed końcem miesiąca i obowiązywała od 1-go dnia następnego miesiąca?**

Zamawiający wyraża zgodę, aby wysokość stawki WIBOR 3M wyznaczana była na 2 dni robocze przed końcem miesiąca i obowiązywała od 1-go dnia następnego miesiąca.

3. **Czy Zamawiający posiada uchwały odpowiedniego organu Spółki, dotyczące wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania i ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na kredytowanej nieruchomości?**

Zamawiający posiada uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, dotyczące wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania.

Zamawiający nie posiada uchwały Zgromadzenia Wspólników, dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na kredytowanej nieruchomości. Zgodnie z umową spółki niniejsza zgoda nie jest wymagana.

4. Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia kredytu w formie:

- 1) hipoteki ustanowionej na nieruchomości kredytowanej, zabezpieczająca wierzytelność z tytułu kredytu wraz z odsetkami, opłatami i prowizją, kosztami postępowania i innymi kosztami związanymi z udzieleniem, wykorzystaniem i spłatą kredytu, przy czym urządzona księga wieczysta powinna obejmować wyłącznie działki gruntu, na których zlokalizowana jest kredytowana inwestycja,
- 2) przelewu wierzytelności (cesja) na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy (w okresie realizacji inwestycji) lub ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (po zakończeniu realizacji inwestycji),
- 3) przelewu (cesja) wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych/użytkowych, miejsc postojowych i garaży w kredytowanym budynku,
- 4) nieodwołanych pełnomocnictw/upoważnień do dysponowania rachunkiem/ami bankowym/yami rozliczeniowym/yami.

ad. 1)

Tak, wyrażamy zgodę.

ad. 2)

Tak, wyrażamy zgodę, jednakże należy zaznaczyć, że w okresie realizacji inwestycji to Generalny Wykonawca ubezpieczy budowę z cesją wierzytelności na Zamawiającego, który z kolei może dokonać cesji na rzecz Banku kredytującego inwestycję.

ad. 3)

Tak, wyrażamy zgodę.

ad. 4)

Nie wyrażamy zgody, ponieważ tak określone zabezpieczenie narusza lub umniejsza wartość zabezpieczeń spłaty kredytów udzielonych Spółce przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

5. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności (zabezpieczonej hipotecznie) według załączonego wzoru?

Zamawiający nie wyraża zgody na złożenie pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności.

6. Czy zostały już podpisane umowy o partycypacje na przedmiotowe zadanie. Jeżeli tak, prosimy podać liczbę zawartych umów oraz wysokość wpłaconych partycypacji?

Zamawiający informuje, iż nie zostały jeszcze podpisane umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

7. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby:

„Wykonawca prowadził dla Zamawiającego, na podstawie odrębnie zawartej umowy rachunku bankowego, rachunek pomocniczy, służący do gromadzenia:

– na etapie realizacji inwestycji:

- wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację inwestycji,
- środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji,

– całości wpływów z najmu lokali mieszkalnych/użytkowych oraz garaży/miejsc postojowych usytuowanych w kredytowanej inwestycji, przeznaczonych na spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu”.

Zamawiający wyraża zgodę na prowadzenie przez Wykonawcę rachunku pomocniczego (rachunków pomocniczych), pod warunkiem zapewnienia tzw. identyfikacji masowych płatności.

8. W przypadku zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z tytułu należnych rocznych czynszów z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych z kredytowanej nieruchomości Wykonawca oczekuje od Zamawiającego dostarczenia do Banku oświadczenia o:

1a) wskazaniu w umowie najmu przyszłym najemcom lokali mieszkalnych/użytkowych, rachunku pomocniczego, wskazanego w umowie kredytu, jako rachunku na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez kredytobiorcę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych/użytkowych, miejsc postojowych i garaży na rzecz Banku,

1b) wskazaniu w umowie najmu przyszłym najemcom lokali mieszkalnych/użytkowych, rachunku pomocniczego, wskazanego w umowie kredytu, jako rachunku na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez kredytobiorcę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych/użytkowych, miejsc postojowych i garaży na rzecz Banku, z zastrzeżeniem: poinformowania najemców o skutkach prawnych zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, poprzez zamieszczenie w zawartej umowie najmu lokalu tekstu informacji, otrzymanej z Banku, o następującej treści: „..... (nazwa Inwestora) informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie realizacji inwestycji (Umowa kredytu Nr ... z dnia ...), w formie przelewu (cesja)

wierzytelności przyszłych kredytobiorcy powstałych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego/użytkowego/miejsca postojowego/garażu oraz z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK”,

- 2) poinformowaniu najemców o skutkach prawnych tego zabezpieczenia poprzez zamieszczenie w zawartej umowie najmu tekstu informacji, otrzymanej z Banku, o następującej treści: „TBS informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie inwestycji budowlanej (Umowa kredytu Nr ... z dnia ...), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK”.

Czy Zamawiający zgodzi się na złożenie ww. oświadczeń?

ad. 1a)

Zamawiający wyraża zgodę na złożenie oświadczenia o wskazaniu w umowie najmu z przyszłym najemcom lokali mieszkalnych, rachunku pomocniczego, wskazanego w umowie kredytu, jako rachunku, na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zapewnił tzw. identyfikację masowych płatności.

ad. 1b) i 2)

Zamawiający nie wyraża zgody na umieszczenie w umowie najmu tekstu informacji w wersji zaproponowanej przez Bank. Zwracamy uwagę, iż z zapisu wynika, że najemca jest zobowiązany do spłaty całej comiesięcznej raty kredytu.

9. Czy Zamawiający zgodzi się na:

- 1) przedkładanie w Banku wszystkich zawartych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych kredytowanej inwestycji niezwłocznie po ich zawarciu, tj. w terminie do 30 dni od daty zawarcia poszczególnych umów najmu oraz dokonywania przelewu wierzytelności z tych umów w terminie 30 dni od daty zawarcia poszczególnych umów najmu; w przypadku odmowy najemcy przekazania umowy najmu (ochrona danych osobowych) Wykonawca dopuszcza możliwość przekazania wzoru umowy najmu oraz listy najemców.
- 2) dostarczenia do Banku odpisu księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z wpisem hipotek na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wpisu hipotek,

- 3) składanie miesięcznych informacji dotyczących: stanu zaawansowania inwestycji potwierdzonych przez inspektora nadzoru wraz z wartością wykonanych robót,
- 4) przedkładanie na 7 dni przed upływem ważności polisy aktualnej umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od wszelkich ryzyk budowlanych wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanych przez Bank wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku,
- 5) przedkładanie na 7 dni przed upływem ważności polisy aktualnej umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych stanowiącej zabezpieczenie kredytu wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanych przez Bank wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z ubezpieczenia na rzecz Banku,
- 6) dostarczenie – w całym okresie kredytowania, nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy aktualnego odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, stanowiącej prawne zabezpieczenie kredytu.

ad. 1)

Ze względu na obowiązujące regulacje wynikające z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych Zamawiający nie wyraża zgody na przedkładanie w Banku wszystkich zawartych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych kredytowanej inwestycji niezwłocznie po ich zawarciu.

Wykonawca dopuszcza możliwość przekazania wzoru umowy najmu oraz listy najemców, przy czym zakres udostępnionych danych nie będzie naruszał ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

ad. 2)

Zamawiający nie widzi potrzeby dostarczania odpisu z KW. W chwili obecnej istnieje dostęp do KW przez wszystkich zainteresowanych zarówno w wersji elektronicznej, jak i papierowej poprzez złożenie w Sądzie odpowiedniego wniosku.

ad. 3)

Zamawiający zgadza się na składanie miesięcznych informacji dotyczących: stanu zaawansowania inwestycji potwierdzonych przez inspektora nadzoru wraz z wartością wykonanych robót.

ad. 4)

Zamawiający zgadza się na przedkładanie polisy aktualnej umowy ubezpieczenia, jednakże decyzja co do wyboru Ubezpieczyciela na etapie realizacji inwestycji należeć będzie do wykonawcy robót budowlanych. Zamawiający nie ma możliwości wywierania wpływu na wybór ubezpieczyciela przez wykonawcę robót budowlanych. Wszystkie Towarzystwa Ubezpieczeniowe działają na podstawie ściśle sprecyzowanych przepisów prawa dlatego też Bank nie powinien sugerować wyboru Ubezpieczyciela.

ad. 5)

Zamawiający zgadza się na przedkładanie polisy aktualnej umowy ubezpieczenia. Zamawiający nie zgadza się na ograniczenia w wyborze Ubezpieczyciela oraz na termin przedłożenia polisy (tj. 7 dni przed upływem ważności polisy).

ad. 6)

Zamawiający nie widzi potrzeby dostarczania co roku aktualnego odpisu z KW. W chwili obecnej istnieje dostęp do KW przez wszystkich zainteresowanych zarówno w wersji elektronicznej jak i papierowej poprzez złożenie w Sądzie odpowiedniego wniosku.

10. Czy Zamawiający dopuszcza możliwość skalkulowania w stawce czynszu odpisu na remonty zasobu będącego przedmiotem kredytowania, jeżeli tak, to prosimy o kalkulację stawki czynszu z uwzględnieniem ww. odpisu?

Zamawiający informuje, iż zgodnie z metodologią kalkulacji stawki czynszu obowiązującą w Spółce – uwzględnia się odpis na remonty zasobu w ramach pozycji REMONTY I MODERNIZACJE.

Kalkulacja stawki czynszu z uwzględnieniem odpisu na remonty została przedstawiona w tabeli na str. 56 biznes planu dotyczącego inwestycji przy ul. Palacza. Biznes plan jest dostępny w siedzibie Zamawiającego, zgodnie z zapisami SIWZ.

11. Czy Zamawiający przewiduje przeprowadzanie remontów w okresie planowanego kredytowania dla przedmiotowej inwestycji? Jeżeli tak, prosimy o przekazanie planowanych kwot przeznaczonych na remonty w rozbiciu rocznym według załączonego wzoru.

Zamawiający może udostępnić planowane kwoty przeznaczone na remonty w rozbiciu rocznym według wzoru Wykonawcy.

12. Czy Zamawiający zgodzi się:

- 1) na gromadzenie i przeprowadzanie rozliczeń na rachunku/ach bankowym/yh Zamawiającego środków pieniężnych na cele remontowe, dla zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego lokali mieszkalnych, których budowa jest przedmiotem kredytowania, zgodnie z przedstawionym przez Zamawiającego i uaktualnianym co 5 lat – zaakceptowanym przez Bank – planem finansowym gromadzenia środków na przyszłe remonty, w wysokości odpowiadającej odpisowi remontowemu kalkulowanemu w stawce czynszu oraz wszystkich pozostających w zasobie mieszkaniowym Kredytobiorcy budynków mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez BGK ze środków byłego KFM w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,

- 2) na gromadzenie i przeprowadzenie rozliczeń na rachunku/ach bankowym/ych Zamawiającego środków pieniężnych z wpłacanych przez najemców kaucji mieszkaniowych zabezpieczających pokrycie z tytułu najmu lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego na podstawie niniejszej umowy – w wysokości co najmniej 30% wpłaconych przez najemców kaucji oraz wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez BGK ze środków byłego KFM w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 3) aby środki na cele remontowe lub z tytułu kaucji o których mowa w pkt. 1) i 2), mogły być wydatkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem tj. odpowiednio na realizację remontów i zwrot kaucji najemcom,
- 4) składać w okresach kwartalnych informacji do 15 dnia po zakończeniu kwartału określających liczbę najemców lokali wybudowanych ze środków z kredytu budowlanego, potwierdzonej zawartymi umowami najmu/rezerwacji wstępnymi,
- 5) na przeglądanie przez Bank wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją kredytowanej inwestycji w szczególności: dziennika budowy, protokołów odbioru, dokumentacji architektoniczno-konstrukcyjnej,
- 6) na przeglądanie przez Bank akt postępowań administracyjnych i sądowych, w których Zamawiający jest stroną,
- 7) na żądanie w imieniu Zamawiającego informacji od banków prowadzących rachunki Zamawiającego o obrotach i stanach tych rachunków,
- 8) na dostarczanie do BGK stosownych dokumentów potwierdzających fakt otrzymania z gminy celowych dopłat (np. na pokrycie kosztów remontów zasobów komunalnych zarządzanych przez Inwestora) – uchwała budżetowa, uchwałą rady gminy, umowa z gminą w tym przedmiocie oraz dowód wpłaty/potwierdzenia wpływu środków pieniężnych z wymienionych tytułów,
- 9) na nieotwieranie nowych rachunków w jakimkolwiek innym banku bez zgody BGK,
- 10) na udzielenie BGK pełnomocnictwa/upoważnienia do dysponowania każdym nowym rachunkiem bankowym Kredytobiorcy otwartym po zawarciu umowy kredytu.
- 11) dostarczanie do Banku operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości oraz aktualizowanie jej wartości zgodnie z obowiązującymi w Banku przepisami w tym zakresie.

ad. 1)

Zamawiający nie zgadza się na proponowane zapisy. Jednocześnie Zamawiający informuje, iż w Spółce funkcjonuje fundusz remontowy oraz tworzone są 5-letnie plany remontowe w ramach planu rzeczowo-finansowego. Zgodnie z umową spółki – akceptacja niniejszych planów oraz rozliczenie z ich wykonania należy do kompetencji Zgromadzenia Wspólników.

ad. 2)

Zamawiający nie wyraża zgody na zaproponowane zapisy. Jednocześnie Zamawiający informuje, iż w Spółce funkcjonuje fundusz waloryzacji kaucji.

ad. 3)

Jak w 1) i 2).

ad. 4)

Zamawiający wyraża zgodę, przy czym wyłącznie w okresie realizacji inwestycji, na składanie w okresach kwartalnych informacji do 15 dnia po zakończeniu kwartału określających liczbę najemców lokali wybudowanych ze środków z kredytu budowlanego. Zakres udostępnionych danych nie będzie naruszał ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych

ad. 5)

Zamawiający wyraża zgodę na przeglądanie przez Bank wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją kredytowanej inwestycji w szczególności: dziennika budowy, protokołów odbioru, dokumentacji architektoniczno-konstrukcyjnej.

ad. 6)

Zamawiający nie wyraża zgody na przeglądanie przez Bank akt postępowań administracyjnych i sądowych, w których Zamawiający jest stroną.

ad. 7)

Zamawiający nie wyraża zgody na żądanie przez Bank w imieniu Zamawiającego informacji od banków prowadzących rachunki Zamawiającego o obrotach i stanach tych rachunków.

ad. 8)

Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy.

ad. 9)

Zamawiający nie wyraża zgody na zaproponowane zapisy.

ad. 10)

Zamawiający nie wyraża zgody na zaproponowane zapisy.

ad. 11)

Zamawiający zgadza się na dostarczenie do Banku operatów szacunkowych dotyczących wyceny nieruchomości przy ul. Palacza, jednakże na zasadach nie gorszych niż określone w aktualnych „Wytycznych dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB” i nie częściej niż jeden raz w roku.

13. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby:

- 1) uruchamianie środków z kredytu następowało na podstawie:
 - a) faktur lub innych dokumentów a w przypadku robót budowlanych po przedstawieniu faktur oraz protokołów odbioru i potwierdzeniu wykonania prac przez pracownika Banku pod względem ich zgodności z dokumentacją budowlaną, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i projektem,
 - b) złożonego przez Zamawiającego oświadczenia o uregulowaniu przez wykonawcę płatności wobec podwykonawcy za wykonane roboty/usługi/dostawy – w przypadku, gdy zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą/generalnym wykonawcą umowa na roboty budowlane, usługi, dostawy przewidywała realizację części robót przez podwykonawcę,
- 2) uruchamianie środków z rachunku pomocniczego (o którym mowa w pkt.7 niniejszego pisma) będzie następowało:
 - a) w formie bezgotówkowej w drodze potrącenia przez Bank – na podstawie upoważnienia – swoich wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu,
 - b) w formie bezgotówkowej w drodze pokrywania przez Bank obciążeń zleceń płatniczych Zamawiającego związanych z inwestycją na podstawie faktur lub innych dokumentów a w przypadku robót budowlanych – po przedstawieniu faktur lub innych dokumentów oraz protokołów odbioru i potwierdzenia wykonania prac przez Bank pod względem ich zgodności z dokumentacją techniczną, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i projektem, bezpośrednio na rachunek wykonawcy/dostawcy,
 - c) na rachunek bieżący Zamawiającego i na zlecenie Zamawiającego w przypadku, gdy po dokonaniu potrąceń, o których mowa w pkt. 1 pozostanie niewykorzystana kwota.
- 3) uruchomienie I transzy oraz wszystkich kolejnych transz kredytu następowało będzie po zablokowaniu przez Bank na rachunku pomocniczym (o którym mowa w pkt 7) niniejszego pisma) w Banku kwoty odpowiadającej wysokości odsetek naliczonych od kredytu w okresie realizacji inwestycji, ustalonej na podstawie harmonogramu spłaty kredytu.

ad. 1)

Zamawiający zgadza się na zaproponowane zapisy.

ad. 2)

Z uwagi na niejasne zapisy, w szczególności niedoprecyzowanie rodzaju wierzytelności w punkcie a) oraz wadliwe odwołanie w punkcie c), Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy.

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zwolnił z rachunku pomocniczego tę część wpłat najemców i partycypanatów, która stanowi zwrot środków własnych Zamawiającego (finansowanie pomostowe wpłat z tytułu partycypacji).

ad. 3)

Zamawiający zgadza się na zaproponowane zapisy.

14. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie mówiący o konieczności spełniania w okresie kredytowania wymogów kapitałowych, tj.:

- 1) sfinansowania rzeczowego majątku trwałego w wysokości minimum 40% sumą następujących składników:**
 - a) kapitał własny spółki,**
 - b) uzyskane partycypacje, z tego:**
 - bezzwrotne – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe),**
 - zwrotne – mające charakter zobowiązań długoterminowych (ewidencjonowane jako zobowiązania długoterminowe),**
 - c) umorzenia części kwot kredytów, dokonane na podstawie przepisów ustawy – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe) oraz**
 - d) inne środki finansowe, w tym otrzymane od podmiotów zewnętrznych, odpowiednio udokumentowane, mające charakter trwałego zasilania finansowego,**
- 2) posiadania kapitału podstawowego w wysokości stanowiącej co najmniej 10% łącznego zadłużenia Zamawiającego wobec Banku oraz wobec innych podmiotów;**

Odpowiedź zostanie udzielona po otrzymaniu dodatkowych wyjaśnień.

15. Czy Zamawiający posiada interpretację indywidualną Urzędu Skarbowego lub Izby Skarbowej zwalniającą działalność polegającą na zarządzaniu zasobami wybudowanymi z udziałem kredytów udzielonych przez Bank ze środków byłego KFM z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych?

Zamawiający posiada interpretacje indywidualne w zakresie stosowania przepisu art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

16. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpi pod warunkiem:

- 1) upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,**
- 2) wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,**
- 3) spełniania przez Zamawiającego warunków umownych, w tym klauzul dotyczących gromadzenia funduszu remontowego i kaucji,**

4) przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości.

ad.1)

Zamawiający wyraża zgodę, aby sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpiła pod warunkiem upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych.

ad. 2)

Zamawiający nie wyraża zgody, aby sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpiła pod warunkiem wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w wysokości określonej przez Bank.

ad. 3)

Zamawiający nie wyraża zgody, aby sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpiła pod warunkiem spełniania przez Zamawiającego warunków umownych, w tym klauzul dotyczących gromadzenia funduszu remontowego i kaucji.

ad. 4)

Zamawiający wyraża zgodę, aby sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpiła pod warunkiem przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości, o ile od złożenia poprzedniego operatu szacunkowego lub jego aktualizacji upłynął okres dłuższy niż 12 miesięcy.

17. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że w przypadku niedotrzymania przez Zamawiającego warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Zamawiającego zdolności kredytowej Bank może:

- a) podwyższyć maksymalnie o 5 punktów procentowych wysokość marży,
- b) obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
- c) wypowiedzieć umowę w całości lub w części,
- d) zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu bądź przedstawienia w określonym terminie programu naprawczego i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Bank,

ad. a)

Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy.

ad. b)

Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy.

ad. c)

W zakresie naruszeń warunków uruchomienia kredytu – Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy, z uwagi na niedoprecyzowanie zakresu naruszeń.

W zakresie zdolności kredytowej – Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy.

ad. d)

W zakresie naruszeń warunków uruchomienia kredytu – Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy, z uwagi na niedoprecyzowanie zakresu naruszeń.

W zakresie zdolności kredytowej – Zamawiający zgadza się na zaproponowane zapisy.

- 18. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że „Zmiana oprocentowania kredytu następować będzie automatycznie, na skutek zmiany stawki bazowej i podawana będzie przez Wykonawcę przez wywieszanie komunikatów w oddziałach Wykonawcy oraz na stronie internetowej Wykonawcy”?**

Zamawiający nie wyraża zgody na zapis w umowie o treści zaproponowanej przez Wykonawcę. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca skutecznie poinformował Zamawiającego o zmianie oprocentowania i nowym harmonogramie spłaty kredytu najpóźniej na 10 dni przed dniem spłaty raty kapitałowo-odsetkowej, czego nie gwarantuje wywieszenie komunikatu w oddziale Wykonawcy oraz na jego ogólnej stronie internetowej.

- 19. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na przedstawienie planowanych kosztów budowy planowanej inwestycji w rozbiciu na:**

- a) koszty sporządzenia dokumentacji projektowej,
- b) koszty robót budowlanych,
- c) koszty uzbrojenia terenu,
- d) koszty urządzenia terenu,
- e) koszty nadzoru budowlanego,
- f) podatek VAT,
- g) rezerwa.

W przypadku zgody prosimy o przekazanie do Banku planowanych kosztów w ww. rozbiciu.

Planowane koszty w podziale na ww. tytuły zostały zaprezentowane w biznes planie (str. 47), dostępnym w siedzibie Zamawiającego.

Zamawiający zastrzega, że po wybraniu Generalnego Wykonawcy, harmonogram realizacji inwestycji wraz z przedstawieniem kosztów budowy planowanej inwestycji może ulec zmianie. Zmiana ta nie powinna wpływać na koszty kredytu.

- 20. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na przedstawienie harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji robót budowlanych dla kredytowanej inwestycji, zgodnie z załączonym do niniejszego pisma wzorem.**

W przypadku zgody prosimy o przekazanie do Banku ww. harmonogramu wraz z kosztorysem inwestorskim, pozwoleniem na budowę i dokumentacją techniczną – dokumentami niezbędnymi do weryfikacji harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji.

Zamawiający jest w trakcie procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę. Zamawiający może przekazać dokumentację techniczną inwestycji, jednakże z zastrzeżeniem iż w przypadku konieczności zmiany tej dokumentacji wymuszonej procedurą uzyskania pozwolenia na budowę, zmiana ta nie może wpływać na koszty uzyskania kredytu.

Zamawiający przygotowuje harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji robót budowlanych w układzie miesięcznym. Z uwagi na fakt, iż kosztorysy inwestorskie będące w posiadaniu Zamawiającego nie odzwierciedlają w pełni sytuacji rynkowej, Zamawiający opiera się na danych zaprezentowanych w biznes planie uwzględniających aktualną sytuację rynkową. Jak zostało określone w odpowiedzi na pytanie 19, po wyborze Generalnego Wykonawcy Zamawiający dokona korekty i uszczegółowienia harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji na podstawie oferty wybranej w przetargu.

21. Dodatkowo prosimy o udostępnienie:

- a) zestawienia kosztów i źródeł finansowania inwestycji oraz ich udokumentowanie,
- b) struktury stawki czynszu dla posiadanego zasobu (wg załączonego wzoru),
- c) informacji o aktualnym stanie zaangażowania rzeczowo-finansowego inwestycji,
- d) zawartych umów na realizację przedmiotowej inwestycji,
- e) informacji dot. udziału kosztów działalności operacyjnej w przychodach czynszowych dla poszczególnych obszarów działalności (wg załączonego wzoru),
- f) prognoz finansowych na lata 2013-2015 uwzględniających planowaną inwestycję (wg załączonego wzoru).

Zamawiający wyraża zgodę na udostępnienie ww. informacji.

22. Czy Zamawiający wrazi zgodę, aby okres wykorzystania kredytu od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do dnia wykorzystania ostatniej transzy kredytu wyniósł maksymalnie 24 miesiące.

Zamawiający dopuszcza możliwość ograniczenia okresu wykorzystania kredytu do 24 miesięcy. Jednocześnie Zamawiający oczekuje, iż Wykonawca dopuści możliwość wydłużenia ww. okresu w przypadku, gdy wydłużenie okresu realizacji inwestycji jest spowodowane nieprzewidzianymi okolicznościami lub przyczynami niezależnymi od Spółki.

- 23. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby okres od dnia zawarcia umowy do dnia jego uruchomienia wyniósł maksymalnie 90 dni kalendarzowych?**

Pytanie to jest niespójne z pytaniem nr 29 i 30. W przypadku jeżeli wkład własny w realizowanej inwestycji zostanie wniesiony przez kredytobiorcę przed zaangażowaniem środków Banku, nie ma technicznej możliwości, aby okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia jego uruchomienia (przelania pierwszej transzy) mógł wynieść 90 dni.

- 24. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby ewentualne refinansowanie przez Wykonawcę kosztów inwestycji mieszkaniowej nastąpiło w maksymalnej wysokości 30% całkowitych kosztów inwestycji?**

Zamawiający zgadza się na zaproponowane zapisy pod warunkiem, iż (w związku z pytaniem 30) w przypadku zmniejszenia faktycznych kosztów inwestycji w stosunku do nakładów planowanych, Bank dopuści odpowiednie zmniejszenie wkładu własnego Zamawiającego. Przez wkład własny Zamawiającego należy rozumieć środki własne Zamawiającego oraz partycypacje.

- 25. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, żeby w przypadku częściowej spłaty kredytu i sporządzenia przez Wykonawcę na wniosek Zamawiającego nowego harmonogramu spłaty, Wykonawca pobrał opłatę w wysokości określonej w Taryfie opłat i prowizji Wykonawcy.**

Zamawiający nie zgadza się na zaproponowane zapisy.

- 26. Czy Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartej umowy w stosunku do treści ofert w przypadku, gdy dotyczą możliwości uruchomienia i spłat kredytu w innej dacie i kwocie.**

Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartej umowy wyłącznie na zasadach określonych w rozdziale 16 SIWZ.

- 27. Czy Zamawiający potwierdza, że użyte w treści rozdz. 6 pkt 6 i 7 SIWZ odwołania są prawidłowe.**
Zamawiający informuje, iż dokonał stosownych poprawek w SIWZ, o czym zawiadomił na swojej stronie internetowej.

- 28. Czy Zamawiający potwierdza, że cała określona w SIWZ inwestycja będzie realizowana przy udziale kredytu będącego przedmiotem niniejszego zamówienia.**

Zamawiający potwierdza, że cała określona w SIWZ inwestycja będzie realizowana przy udziale kredytu będącego przedmiotem niniejszego zamówienia.

- 29. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wysokość minimalnego poziomu wkładu własnego kredytobiorcy w kosztach realizowanej inwestycji wyniosła min. 50%.**

Zamawiający zgadza się na zaproponowane zapisy pod warunkiem, iż wówczas przez wkład własny Zamawiającego należy rozumieć nie tylko środki własne Zamawiającego oraz partycypacje, ale i wartość gruntu.

30. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wkład własny w realizowanej inwestycji został wniesiony przez kredytobiorcę przed zaangażowaniem środków Banku.

Zamawiający zgadza się na zaproponowane zapisy, jednakże w przypadku zmniejszenia faktycznych kosztów inwestycji w stosunku do nakładów planowanych, Zamawiający oczekuje, iż Wykonawca dopuści odpowiednie zmniejszenie wkładu własnego Zamawiającego. Przez wkład własny Zamawiającego należy rozumieć środki własne Zamawiającego oraz partycypacje.

31. W SIWZ w punkcie 4.5 wskazane jest, że przy zmianie wysokości nakładów zmienia się wysokość wkładu własnego Zamawiającego. Czy możemy to rozumieć również w taki sposób, że w przypadku zmniejszenia się faktycznych nakładów na Inwestycję zmniejszy się wartościowo wysokość wkładu własnego natomiast jego udział procentowy pozostanie taki sam jak przy założeniu pierwotnych kosztów?

W przypadku zmniejszenia się faktycznych nakładów na Inwestycję Zamawiający dopuszcza:

- a) zmniejszenie wartościowe wysokości wkładu własnego, przy zachowaniu planowanego udziału procentowego wkładu własnego w całości inwestycji,
- b) jednoczesne zmniejszenie wartościowe i procentowe wkładu własnego.

32. W SIWZ w punkcie 4.2 wskazane jest, że Zamawiający nie dopuszcza pobrania przez Wykonawcę innych opłat z tytułu udzielenia i obsługi kredytu. Czy mając na uwadze zapisy punktu 4.17 i 4.19 (dopuszczenie możliwość zapłaty prowizji przez Zamawiającego za wydanie zgody na bezzwrotne odłączenie lokali czy też wydanie opinii o spłacie kredytu) Zamawiający dopuszcza pobieranie innych opłat związanych z obsługą kredytu takie jak: płatności za kontrolę na budowie, czy zawierane aneksy do umowy kredytowej.

Zamawiający dopuszcza pobranie opłat za kontrolę na budowie. Jednocześnie Zamawiający informuje, iż koszty kontroli na budowie należy doliczyć do ceny kredytu. W związku z powyższym Zamawiający zmodyfikował zapisy SIWZ i formularza ofertowego, nadając im następujące brzmienie:

1) Zmiany w rozdziale 13 pkt 3 SIWZ:

Dla potrzeb składanej oferty i porównania ofert w kryterium „cena”, Wykonawca zobowiązany jest obliczyć cenę jako sumę kwoty prowizji, kwoty opłat za kontrolę na budowie oraz kwoty należnych odsetek. Kwotę należnych odsetek należy obliczyć:

- a) w oparciu o stopę oprocentowania kredytu rozumianą sumę stawki WIBOR (zapropionowanej przez Wykonawcę) z dnia 08.07.2013 r. oraz marży zaoferowanej przez Wykonawcę. Wyliczoną stopę oprocentowania należy przyjąć jako stałą w całym okresie kredytowania.
- b) przy założeniu jednorazowego uruchomienia kredytu w wysokości 9 300 000,00 zł w dniu podpisania umowy kredytowej,
- c) przy założeniu karencji w spłacie kapitału przez okres 18 miesięcy od dnia podpisania umowy kredytowej.

Przyjęcie stawki WIBOR z dnia 08.07.2013 r. oraz założenie jednorazowego uruchomienia kredytu oraz okresu karencji w spłacie kapitału ma na celu wyłącznie wybór najkorzystniejszej oferty w niniejszym przetargu.

2) Zmiany w punkcie 3 formularza ofertowego:

Oświadczam, iż na oferowaną cenę za udzielenie i obsługę Kredytu składają się następujące elementy:

- a) prowizja za udzielenie Kredytu w wysokości ...%,
- b) stawka WIBOR 3M/WIBOR 6M* z dnia 8.07.2013r. wynoszącą%,
- c) marża banku w wysokości%,
- d) okres kredytowania równy miesięcy od dnia podpisania umowy kredytowej,
- e) opłaty za kontrolę na budowie w wysokości zł.

Oświadczam, iż cenę obliczono przy założeniu ww. parametrów, a ponadto przy założeniu:

- a) uruchomienia Kredytu w jednej transzy w dniu podpisania umowy kredytowej,
- b) okresu karencji w spłacie kapitału równej 18 miesięcy od dnia podpisania umowy kredytowej,
- c) stałej wartości stopy oprocentowania (tj. WIBOR 3M/WIBOR 6M* + marża) w toku realizacji umowy w sprawie niniejszego zamówienia.

W przypadku aneksów zawieranych z inicjatywy Zamawiającego – Zamawiający dopuszcza pobranie opłat za zawierane aneksy do umowy kredytowej wyłącznie według minimalnej stawki wynikającej z tabeli prowizji i opłat Wykonawcy.

W przypadku aneksów zawieranych z inicjatywy Wykonawcy – Zamawiający nie dopuszcza pobrania opłat za zawierane aneksy do umowy kredytowej.

33. W Formularzu w punkcie 4c znajduje się oświadczenie Wykonawcy, że wszelkie koszty związane z obsługą kredytu zostały w kalkulowane w marżę Banku, pojawia się podobne pytanie jak wyżej co do innych kosztów obsługi kredytu wskazanych w poprzednim punkcie.

Zamawiający zmodyfikował zapisy punktu 4 formularza ofertowego, nadając mu następujące brzmienie:

Oświadczam, iż:

- a) zadeklarowana marża Banku jest stała w toku realizacji umowy w sprawie niniejszego zamówienia,
- b) w prowizję Banku zostały wkalkulowane wszelkie koszty związane z udzieleniem Kredytu, za wyjątkiem opłat za kontrolę na budowie.
- c) w marżę Banku zostały wkalkulowane wszelkie koszty związane z obsługą Kredytu, za wyjątkiem prowizji za wydanie zgody na bezciężarowe odłączenie lokali, wydanie opinii o spłacie kredytu oraz zawarcie aneksów do umowy kredytowej.
- d) oprocentowanie Kredytu jest zmienne w okresach 3-miesięcznych / 6-miesięcznych *.

Zamawiający informuje, że w/w zmiany w SIWZ zostały przedstawione na stronie internetowej Zamawiającego.


Prezes Zarządu
Arkadiusz Stasica