



Poznań, 7.08.2013 r.

Działając na podstawie art. 38 ust. 2 Ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający informuje, że Wykonawcy zadali pytania dotyczące przedmiotu zamówienia określonego w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Poniżej Zamawiający podaje treść zapytań wraz z wyjaśnieniami. Wobec mnogości pytań Zamawiający odpowiada sukcesywnie na podjęte w pytaniach problemy. Numery pytań są podane według kolejności ich wpłynięcia do Zamawiającego.

34. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby koszty inwestycji w części dotyczącej nieruchomości nie będących własnością Zamawiającego zostały poniesione w całości ze środków własnych Zamawiającego rozumianych jako własne środki pieniężne i partycypacje.

Zamawiający dopuszcza sfinansowanie koszty inwestycji w części dotyczącej nieruchomości nie będących własnością Spółki ze środków własnych Zamawiającego rozumianych jako własne środki pieniężne i partycypacje.

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż nakłady na inwestycje w części dotyczącej nieruchomości nie będących własnością Zamawiającego zostaną poniesione w ramach zagospodarowania terenu, tj. w finalnej fazie inwestycji. W konsekwencji w przypadku uzależnienia uruchomienia kredytu od uprzedniego wniesieniu wkładu własnego przez Zamawiającego, Zamawiający wymaga, aby z wartości ww. wkładu własnego została wyłączona kwota niezbędna do pokrycia tych wydatków na zagospodarowanie terenu, które nie zostaną sfinansowane kredytem.

35. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na ustanowienie zabezpieczenia spłaty kredytu w formie upoważnienia do pobierania środków zgromadzonych na rachunku bankowym pomocniczym, prowadzonym przez Wykonawcę na podstawie odrębnie zawartej umowy rachunku bankowego, służącym do obsługi inwestycji w zakresie, o którym mowa w pkt. 7 pisma Banku nr (...) z dnia 15 lipca 2013 r. [pytanie nr 7 w odpowiedziach z dnia 25.07.2013 r. – dopisek Zamawiającego].

Zamawiający dopuszcza możliwość ustanowienie zabezpieczenia spłaty kredytu w formie upoważnienia do pobierania środków zgromadzonych na rachunku bankowym pomocniczym. Jednocześnie Zamawiający zastrzega, iż:

- ostateczny zakres upoważnienia wymaga odrębnej akceptacji Zamawiającego,
- upoważnienie do pobierania środków zostanie ograniczone wyłącznie do wierzytelności wymagalnych,
- niniejsze warunki w zakresie dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku pomocniczym dotyczą wyłącznie najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych w kredytowanej Inwestycji.

Odpowiedź do pytanie jest opracowywana przez Zamawiającego i będzie udzielona w terminie późniejszym.

36. W związku z zabezpieczeniem spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych/użytkowych czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie oświadczeni o poinformowaniu najemców o skutkach prawnych tego zabezpieczenia poprzez zawarcie w umowie najmu tekstu informacji, otrzymanej z Banku, o następującej treści:

POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO sp. z o.o. w POZNANIU

ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań

Sekretariat tel.: +48 61 850-83-21, fax.: + 48 61 850-83-00

Biuro Obsługi Klienta, tel.: +48 61 850-83-35, + 48 61 850-83-37

www.ptbs.pl, e-mail: sekretariat@ptbs.pl

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000030524

Kapitał zakładowy: 84.309.000,00 złotych

NIP 778-12-25-831, REGON 630682977

„TBS informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank (...0 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 (...) może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem do dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek wskazany przez Bank (...).”

Zamawiający przyjmuje, iż obowiązki informacyjne dotyczą wyłącznie lokali wybudowanych w ramach planowanej Inwestycji.

Zamawiający nie może zobowiązać się do umieszczenia w umowie najmu zapisu w formie zaproponowanej przez Wykonawcę. Wynika to z faktu, iż w pierwszej kolejności będą zawierane umowy partycypacji, w ramach których zostanie wskazany przyszły Najemca. W momencie wskazania przyszłego Najemcy nabędzie prawo do najmu lokalu, jednak same warunki najmu zostaną ustalone dopiero w umowie najmu zawieranej na zasadzie swobody umów. W konsekwencji Zamawiający nie będzie w stanie jednostronnie narzucić warunków umowy najmu.

Abstrahując od kontrowersji jakie budzi w doktrynie dokonywanie cesji wierzytelności przyszłych Zamawiający wskazuje, iż funkcję tę niejako spełniałoby udzielenie bankowi upoważnienia do pobierania wymagalnych wierzytelności zgromadzonych na rachunku pomocniczym Zamawiającego.

Zamawiający dopuszcza możliwość poinformowania najemców budynków wybudowanych w ramach planowanej Inwestycji o ustanowionym zabezpieczeniu w formie odrębnego dokumentu.

Zwracamy również uwagę, iż zabezpieczenie udzielonego kredytu w formie cesji wierzytelności nie mieści się w uprawnieniu Zamawiającego do przetwarzania danych osobowych najemców w zakresie wykonywania umów najmu. W związku z czym jakiegokolwiek udostępnienie Bankowi danych osobowych tych osób wymagałoby uzyskania dobrowolnej zgody ww. osób na przekazanie danych w związku z potencjalnym wezwaniem do dokonywania comiesięcznych spłat kredytu.

37. Czy Zamawiający zgodzi się:

- 1) składać w okresie kredytowania na żądanie Banku informację o liczbie najemców lokali wybudowanych ze środków kredytu, sporządzoną w oparciu o zawarte umowy najmu,
- 2) na przeglądanie przez Bank akt postępowań administracyjnych i sądowych, w których Zamawiający jest stroną, w przypadku gdy wynik postępowania może mieć wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową Zamawiającego i jego zdolność do spłaty kredytu,
- 3) na dostarczanie w okresie kredytowania na prośbę Banku opinii o rachunkach prowadzonych przez inne banki, a także informacji o stanie zobowiązań z tytułu zawartych z tymi bankami umów i przyjętych prawnych zabezpieczeniach,
- 4) dostarczanie do Banku operatów szacunkowych z wyceny kredytowanej nieruchomości na zasadach określonych w aktualnych „Wytycznych dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie sporządzania operatu szacunkowego nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności Bank (...)”.

ad. 1)

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy w zakresie najemców niniejszej Inwestycji.

ad. 2)

Zamawiający nie wyraża zgody na przeglądanie przez Bank akt postępowań administracyjnych i sądowych.

ad. 3)

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy.

ad. 4)

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy.

38. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby uruchamianie środków z rachunku pomocniczego, o którym mowa w pkt 3 niniejszego pisma [dot. pytania nr 35 – dopisek Zamawiającego], następowało w formie bezgotówkowej:

- 1) w drodze potrącenia przez Bank – na podstawie upoważnienia – swoich wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu, na które składają się kapitał, odsetki, prowizja oraz opłaty związane z udzieleniem, wykorzystaniem i spłatą kredytu niewkalkulowane w prowizję i marżę Banku, których pobranie dopuszcza Zamawiający,
- 2) w drodze pokrywania przez Bank – na zlecenie Zamawiającego – płatności 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,
- 3) na rachunek bieżący Zamawiającego i na zlecenie Zamawiającego w przypadku, gdy po dokonaniu potrąceń, o których mowa w pkt. 1, pozostanie niewykorzystana kwota środków,
- 4) na rachunek bieżący Zamawiającego i na zlecenie Zamawiającego w zakresie części wpłat najemców i partycypantów, która stanowi zwrot środków własnych Zamawiającego, po wniesieniu przez Zamawiającego wkładu własnego w pełnej wysokości wymaganej umową kredytu, z zastrzeżeniem pkt 3.

Odpowiedź na pytanie jest opracowywana przez Zamawiającego i będzie udzielona w terminie późniejszym.

39. Czy Zamawiający wyraża zgodę na udostępnienie posiadanych interpretacji indywidualnych w zakresie stosowania przepisu art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zamawiający wyraża zgodę na udostępnienie interpretacji.

40. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych/użytkowych 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 proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej danego lokalu w łącznej powierzchni użytkowej kredytowanych lokali będących własnością Zamawiającego, w odniesieniu do aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu,
- 3) przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości kredytowanej, o ile od złożenia poprzedniego operatu szacunkowego lub jego aktualizacji upłynął okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy. Zamawiający przyjmuje, iż ograniczenia w sprzedaży dotyczą wyłącznie lokali wybudowanych w ramach planowanej Inwestycji.

41. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że w przypadku niedotrzymania przez Zamawiającego warunków udzielenia kredytu – adekwatnie do charakteru i skali tego niedotrzymania, albo w razie utraty przez Zamawiającego zdolności kredytowej Bank może:

- 1) podwyższyć maksymalnie o 5 punktów procentowych wysokość marży,
- 2) obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
- 3) wypowiedzieć umowę w całości lub w części,
- 4) żądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu bądź przedstawienia w określonym terminie programu naprawczego i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Bank.

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy. W związku z powyższym zmianie ulega poprzednia odpowiedź z dnia 25.07.2013 r. na pytanie nr 17.

42. Czy Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę przed zawarciem umowy kredytu.

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy.

43. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia jej uruchomienia wyniósł maksymalnie 12 miesięcy.

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy.

44. Jednocześnie zwracamy się z prośbą o wydłużenie terminu składania ofert do dnia 13.09.2013 r. z uwagi na złożoność transakcji będącej przedmiotem zamówienia, wymagającej szczegółowej i wnikliwej analizy, oraz z uwagi na konieczność podjęcia decyzji kredytowej przez Zarząd Banku.

Zamawiający wydłuża termin składania ofert do dnia 12.09.2013 r. do godz. 10:00.

45. Jednocześnie zwracamy się z prośbą o potwierdzenie, czy Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie przed zawarciem umowy kredytu aktualnego odpisu z księgi wieczystej obejmującej wyłącznie kredytowaną nieruchomości, która będzie stanowić zabezpieczenie kredytu, wolnej od wpisów w dziale IV.

Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie przed zawarciem umowy kredytu aktualnego odpisu z księgi wieczystej obejmującej wyłącznie kredytowaną nieruchomości, która będzie stanowić zabezpieczenie kredytu.

46. W nawiązaniu do złożonego wniosku o kredyt inwestorski NOWY DOM Wynajem uprzejmie prosimy o uzupełnienie dokumentacji w poniższym zakresie oraz o wyjaśnienie wskazanych zagadnień:

1) W Kw nr PO1P/00223607/8 wpisana jest hipoteka w kwocie 6 mln zł i hipoteka kaucyjna do kwoty 3 mln zł na rzecz WBS. Jakie są zamierzenia dot. wykreślenia tej hipoteki?

2) W biznes planie jest napisane, że został wybrany wykonawca projektu którym została Agencja Budowlana Kaldo Paweł Jędraś z Leszna. Jest również napisane, że kolejne etapy działania Spółki to wybór Kredytodawcy (zapewnienie źródła finansowania dla inwestycji w formie kredytu) oraz wybór wykonawcy. Rozumiem, że mamy się kierować wiedzą, że wykonawca dopiero będzie wybrany w drodze przetargu?

3) Jednym z udziałowców PTBS-u jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Grunwald, która zwróciła się z wnioskiem o umorzenie udziałów. Stąd nasze pytanie czy wniosek dotyczy wszystkich posiadanych przez Spółdzielnię udziałów i w jakim terminie należy się spodziewać decyzji w tej sprawie?

ad. 1)

Zamawiający planuje wykreślenie hipoteki z KW nr PO1P/00223607/8 do dnia otwarcia ofert w przetargu nr ZP-11/PN/2013.

ad. 2)

Zamawiający potwierdza, iż wykonawca inwestycji zostanie wybrany w ramach przetargu nieograniczonego, który zostanie ogłoszony po podpisaniu umowy o finansowanie inwestycji przy ul. Palacza z Wykonawcą wyłonionym w ramach niniejszego postępowania.

ad. 3)

Zamawiający informuje, iż wniosek o umorzenie udziałów dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Grunwald, tj. 7 udziałów na łączną kwotę 3.500 zł (udziały te stanowią 0,0042% w kapitale zakładowym Spółki).

Spółce nie jest znany termin umorzenia udziałów, ponieważ niniejsza czynność wiąże się ze zmianą umowy spółki. Zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 1995r. Nr 133, poz. 654) zmiana umowy spółki wymaga zatwierdzenia przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Spółka jest obecnie na etapie wystąpienia do współników o wyrażenie zgody na odkupienie udziałów w celu ich umorzenia. Następnie też zostanie zawarta umowa nabycia udziałów przez PTBS pod warunkiem wyrażenia gody na ich umorzenie przez Zgromadzenie Wspólników. Ponadto, po zmianie umowy spółki, umorzenie zostanie poprzedzone postępowaniem konwokacyjnym, trwającym co najmniej trzy miesiące. Umorzenie

nastąpi z chwilą obniżenia kapitału zakładowego poprzez jego rejestrację w KRS. Szacowany termin ostatecznego umorzenia to ok. 6-8 miesięcy od chwili uzyskania zgody zgromadzenia wspólników.

47. W celach informacyjnych dla Wykonawców Zamawiający udostępni kosztorys inwestorski.

Po wybraniu wykonawcy robót budowlanych – Zamawiający przedstawi kosztorys lub harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji według układu wymaganego przez Bank, w którym uwzględnione zostaną koszty wynikające z oferty wykonawcy wybranego w ramach przetargu na roboty budowlane.

Aktualnie Zamawiający dysponuje kosztorysem inwestorskim sporządzonym według innego układu rzeczowego aniżeli wymagany przez Bank. Ponadto Zamawiający – po analizie aktualnej sytuacji rynkowej – zweryfikował wysokość szacowanych nakładów według kosztorysu inwestorskiego i urealnił koszty inwestycji.

Zamawiający informuje, że otrzymał dalsze pytania od Wykonawców. Ze względu na złożoność podniesionych zagadnień w otrzymanych pytaniach, dalsze odpowiedzi będą podane w terminie późniejszym.

Prezes Zarządu

Przemysław Stasica