



Poznań, 12.08.2013 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. Zamawiający informuje, że numery pytań są podane według kolejności ich wpłynięcia do Zamawiającego.

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.

ad.1)

Zamawiający nie wyraża zgody na zapis w umowie w brzmieniu proponowanym przez Wykonawcę.

ad.2)

Zamawiający wyraża zgodę na zapis w umowie w brzmieniu proponowanym przez Wykonawcę, pod warunkiem, iż pod pojęciem zadłużenia należy rozumieć wyłącznie zobowiązania Zamawiającego z tytułu kredytów i pożyczek.

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].

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

Zamawiający informuje, że udzielona odpowiedź w dniu 7.08.2013 r. na pytanie nr 35 zostaje anulowana. Wobec powyższego prawidłowa odpowiedź na pytanie brzmi:

Zamawiający dopuszcza możliwość ustanowienia 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.

Zamawiający zwraca uwagę, iż po zakończeniu Inwestycji środki gromadzone w ww. rachunku bankowym będą pochodziły z najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych. Wpłaty Najemców będą obejmowały czynsz najmu, a w przypadku lokali – również kaucje oraz opłaty niezależne od Wynajmującego (np. zaliczki na poczet mediów czy tzw. opłaty śmieciowe). Z kolei kalkulacja stawki czynszowej w PTBS sporządzana jest zgodnie z brzmieniem art. 28 ust. 1 i 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 Nr 133 poz. 654) i jest przeznaczona m.in. na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. W związku z powyższym Zamawiający wymaga, aby Wykonawca ograniczył zabezpieczenie wyłącznie do tej części wpłat Najemców, które są przeznaczane w kalkulacji stawki czynszu na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Zamawiający zwraca również uwagę, iż w okresie realizacji Inwestycji na ww. rachunek bankowym będą wpłacane partycypacje w kosztach budowy lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych. Ze względu na częściowe finansowanie partycypacji przez Zamawiającego (finansowanie pomostowe), Zamawiający wymaga wyłączenia z zajęcia tej części wpłat partycypacji, która została uprzednio sfinansowana przez Zamawiającego. Jednocześnie Zamawiający wyraża zgodę na potrącanie wymagalnych wierzytelności Banku w postaci odsetek z części partycypacji wpłaconych na rachunek pomocniczy.

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.**

ad. 1) – 4)

Zamawiający wskazuje, iż należy rozróżnić okres realizacji Inwestycji od okresu eksploatacji Inwestycji na zasadach najmu.

Zamawiający zwraca uwagę, iż w okresie realizacji Inwestycji na ww. rachunek bankowym będą wpłacane partycypacje w kosztach budowy lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych. Ze względu na częściowe finansowanie partycypacji przez Zamawiającego (finansowanie pomostowe), Zamawiający wymaga wyłączenia z zajęcia tej części wpłat partycypacji, która została uprzednio sfinansowana przez Zamawiającego. Jednocześnie Zamawiający wyraża zgodę na potrącanie wymagalnych wierzytelności Banku w postaci odsetek z części partycypacji wpłaconych na rachunek pomocniczy.

Zamawiający zwraca uwagę, iż po zakończeniu Inwestycji środki gromadzone w ww. rachunku bankowym będą pochodziły z najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych. Wpłaty Najemców będą obejmowały czynsz najmu, a w przypadku lokali – również kaucje oraz opłaty niezależne od Wynajmującego (np. zaliczki na poczet mediów czy tzw. opłaty śmieciowe). Z kolei kalkulacja stawki czynszowej w PTBS sporządzana jest zgodnie z brzmieniem art. 28 ust. 1 i 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 Nr 133 poz. 654) i jest przeznaczona m.in. na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. W związku z powyższym Zamawiający wymaga, aby Wykonawca ograniczył zabezpieczenie wyłącznie do tej części wpłat Najemców, które są przeznaczane w kalkulacji stawki czynszu na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Zamawiający przyjmuje, iż ograniczenia w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku pomocniczym dotyczą wyłącznie planowanej Inwestycji.

Jednocześnie Zamawiający zastrzega, iż kaucje wpłacone przez najemców planowanej Inwestycji pozostaną w wyłącznej dyspozycji Zamawiającego, z przeznaczeniem na tzw. fundusz kaucyjny. Środki te nie mogą służyć finansowaniu Inwestycji, nie mogą stanowić zabezpieczenia spłaty kredytu i będą wyłączone z wszelkich potrąceń.

ad. 1)

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy, pod warunkiem:

- każdorazowego uzyskania przez Wykonawcę pisemnej uprzedniej zgody Zamawiającego na dokonanie potrącenia,
- upoważnienie do potrącenia zostanie ograniczone wyłącznie do wierzytelności wymagalnych.

ad. 2)

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowane zapisy.

W okresie realizacji Inwestycji na żądanie Wykonawcy, Zamawiający wyraża gotowość sporządzenia rozliczenia wpływów i wydatków z rachunku pomocniczego.

W okresie eksploatacji Inwestycji na zasadach najmu Zamawiający nie dopuszcza ograniczeń w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na rachunku pomocniczym w części przekraczającej bieżące wymagalne zobowiązania kredytowe.

ad. 3)

Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy, pod warunkiem:

- każdorazowego uzyskania przez Wykonawcę pisemnej uprzedniej zgody Zamawiającego na dokonanie potrącenia,
- upoważnienie do potrącenia zostanie ograniczone wyłącznie do wierzytelności wymagalnych.

ad. 4)

W okresie realizacji Inwestycji Zamawiający wyraża zgodę na proponowane zapisy, pod warunkiem, iż w przypadku:

- wyłączenia z finansowania kredytem kosztów inwestycji w części dotyczącej nieruchomości nie będących własnością Spółki ze środków własnych Zamawiającego rozumianych jako własne środki pieniężne i partycypacje,
- przy jednoczesnym uzależnieniu uruchomienia kredytu od uprzedniego wniesieniu wkładu własnego przez Zamawiającego,

z wartości wkładu własnego zostanie wyłączona kwota niezbędna do pokrycia tych wydatków na zagospodarowanie terenu, które nie zostaną sfinansowane kredytem.

Tym samym wypłata części wpłat najemców (tj. kaucji) i partycypantów, która stanowi zwrot środków własnych Zamawiającego, powinna nastąpić po wniesieniu przez Zamawiającego wkładu własnego pomniejszonego o środki przeznaczone na pokrycie tych wydatków na zagospodarowanie terenu, które nie zostaną sfinansowane kredytem.

W okresie eksploatacji Inwestycji – aktualne pozostają ogólne uwagi ad. 1) – 4).

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 nieruchomość, która będzie stanowić zabezpieczenie kredytu, wolnej od wpisów w dziale IV.

Doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie z dnia 7.08.2013 r.

Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie przed zawarciem umowy kredytu aktualnego odpisu z księgi wieczystej obejmującej wyłącznie kredytowaną nieruchomość, która będzie stanowić zabezpieczenie kredytu, wolnej od wpisów w dziale IV.

48. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie kredytu, zgodnie z którym kredytobiorca zobowiązuje się do przedstawienia niezwłocznie po zawarciu i najpóźniej przed uruchomieniem kredytu umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji zawartej na warunkach adekwatnych do zapisów umowy kredytu w zakresie przedmiotu inwestycji, kosztów inwestycji objętych umową z Generalnym Wykonawcą oraz terminów realizacji inwestycji.

Zamawiający wyraża zgodę na zapis w umowie kredytu, zgodnie z którym kredytobiorca zobowiązuje się do przedstawienia najpóźniej przed uruchomieniem kredytu umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji zawartej na warunkach adekwatnych do zapisów umowy kredytu w zakresie przedmiotu inwestycji, a także przedstawienia niezwłocznie kosztów inwestycji oraz terminów realizacji objętych umową z Generalnym Wykonawcą.

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż Generalny Wykonawca inwestycji wybierany będzie zgodnie z procedurą określoną w Ustawie o Zamówieniach Publicznych, tj. przetargu nieograniczonym. Generalny Wykonawca zostanie zobowiązany do realizacji inwestycji zgodnie z zakresem przedmiotu inwestycji oraz terminami określonymi w umowie kredytowej. Zamawiający zastrzega jednakże, że to Generalny Wykonawca przygotowując ofertę w trakcie postępowania przetargowego, ostatecznie ustala poziom kosztów realizacji prac budowlanych.

49. Czy Zamawiający wyraża zgodę na wgląd w siedzibie Zamawiającego do projektu budowlanego oraz do kosztorysów inwestorskich przez inspektora technicznego i inspektora kredytowego zatrudnionych

w Banku w celu potwierdzenia danych dotyczących technicznej strony inwestycji zawartych w biznes planie inwestycji oraz w operacie szacunkowym dotyczącym określenia wartości rynkowej nieruchomości przy ul. Palacza w Poznaniu.

Tak, Zamawiający zgadza się na wgląd do dokumentacji technicznej inwestycji przez przedstawicieli Banku w siedzibie Zamawiającego.

50. Czy Zamawiający wyraża zgodę na wizytację nieruchomości mającej być przedmiotem kredytowania i zabezpieczenia spłaty kredytu przez inspektora kredytowego i inspektora technicznego zatrudnionych w Banku.

Tak, Zamawiający wyraża zgodę na wizytację nieruchomości mającej być przedmiotem kredytowania i zabezpieczenia spłaty kredytu przez przedstawicieli Banku.

51. Czy kwoty określone w zbiorczym zestawieniu gromadzonych środków i prognozie wydatków na remonty zasobu b. KFM/PIB, otrzymanym w dniu 31 lipca br., dotyczą całego posiadanego przez Zamawiającego i kredytowanego przez Bank zasobu mieszkaniowego oraz nowego zasobu mieszkaniowego objętego inwestycją? Jeśli nie, to prosimy o dostarczenie modyfikacji tego dokumentu, aby przedstawiał wydatki remontowe i skumulowane środki na remonty w ww. zakresie. Jeśli tak, to prosimy o korektę tego dokumentu w zakresie informacji o liczbie kredytowanych mieszkań.

Zamawiający informuje, iż:

- a) kwoty określone w zbiorczym zestawieniu gromadzonych środków dotyczą całego zasobu mieszkaniowego posiadanego przez Zamawiającego oraz nowego zasobu mieszkaniowego objętego inwestycją,
- b) kwoty określone w prognozie wydatków na remonty zasobu b. KFM/PIB dotyczą całego zasobu mieszkaniowego posiadanego przez Zamawiającego.

52. Czy Zamawiający potwierdza prawidłowość danych o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych, zawartych w operacie szacunkowym dotyczącym określenia wartości rynkowej nieruchomości przy ul. Palacza w Poznaniu otrzymanym w dniu 31 lipca br., mających wpływ na określenie wartości rynkowej tej nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji (łącznie powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i łączna powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych określone w operacie szacunkowym są rozbieżne z danymi zawartymi w biznes planie inwestycji). Jeśli nie prosimy o udostępnienie odpowiedniej korekty operatu szacunkowego. Jeśli tak prosimy o udostępnienie odpowiedniej korekty biznes planu inwestycji.

Zamawiający dokonał weryfikacji powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych. Skorygowane dokumenty są dostępne w siedzibie Zamawiającego.

53. Jednocześnie uprzejmie prosimy o udostępnienie następujących informacji i dokumentów:

- 1) informacji o dacie planowanego rozpoczęcia budowy oraz planowanych terminach zakończenia inwestycji i zasiedlenia budynków,
- 2) informacji o przychodach netto ze sprzedaży i kosztach działalności operacyjnej za I półrocze 2013 r. w podziale na poszczególne obszary działalności, sporządzonej wg załączonego wzoru,
- 3) prognoz finansowych na lata 2013-2015 uwzględniających planowaną inwestycję, w pełni zgodnych z danymi w biznes planie inwestycji dla 30-letniego okresu kredytowania, sporządzonych wg załączonych wzorów.

ad. 1)

Planowany termin rozpoczęcia budowy – IV kwartał 2013 r. (po rozstrzygnięciu przetargu na wykonawcę inwestycji i podpisaniu umowy).

Planowany termin zakończenia inwestycji i zasiedlenia budynków – I kwartał 2015 r.

ad. 2)

Zamawiający wyraża zgodę na przygotowanie informacji.

ad. 3)

Zamawiający wyraża zgodę na przygotowanie informacji.

Wiceprezes Zarządu

Bogna Narożna

Specjalista ds. zamówień publicznych


Jerzy Czaplinski