



Poznań, dnia 09.09.2013 r.

Działając na podstawie art. 38 ust. 2 Ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający informuje, że Wykonawca zadał pytanie dotyczące przedmiotu zamówienia określonego w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Na poniższe pytanie Zamawiający udzielił odpowiedzi w dniu 4.09.2013 r. Poniżej Zamawiający podaje treść zapytania wraz z odpowiedzią z dnia 4.09.2013 r. oraz uzupełnienie do tej odpowiedzi.

Pytanie:

68. (...) czy Zamawiający wyraża zgodę, że dodatkowym warunkiem podpisania umowy kredytu – poza warunkami wskazanymi w naszym zapytaniu z dnia 26 sierpnia br. [por. pytanie nr 64 – dopisek Zamawiającego] będzie dostarczenie operatu szacunkowego, dotyczącego określenia wartości nieruchomości kredytowanej przy ul. Palacza w Poznaniu, sporządzonego zgodnie z wytycznymi Banku przez rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia nadane w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w celu prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, z uwzględnieniem następujących elementów:

- wykończenia lokali mieszkalnych w standardzie przewidzianym w projekcie budowlanym,
- aktualnych cen transakcyjnych wynikających z analizy rynku wtórnego lokali mieszkalnych w standardzie porównywalnym do projektowanych lokali mieszkalnych,
- wskazania w sposób jednoznaczny trendu czasowego cen na rynkach przyjętych do analizy wartości nieruchomości kredytowanej i zastosowania tego trendu przy szacowaniu tej wartości,
- warunków zawarcia transakcji dla każdej z transakcji na rynku pierwotnym przyjętych do porównania (czy w aktach notarialnych dla tych transakcji wykazane są np. daty zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży, udzielone bonifikaty, itp.), zgodnie z wymogami wynikającymi z § 3 ust. 2 i § 5 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- wytycznych wynikających z Noty interpretacyjnej NII – pkt 6.3. w procedurze szacowania nieruchomości (grunt, lokale),

- informacji, jaka może być wartość nieruchomości (inwestycji) w przypadku sprzedaży całej nieruchomości jednemu podmiotowi i czy na rynku lokalnym odnotowano takie transakcje.

Odpowiedź z dnia 4.09.2013 r. :

Zamawiający dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na przedstawienie przed podpisaniem umowy dodatkowego dokumentu zawierającego elementy wnioskowane przez Wykonawcę, pod następującymi warunkami:

- Wykonawca doprecyzuje ostateczny zakres informacji wymagających przedstawienia w ramach dodatkowych analiz,
- rzeczoznawca majątkowy wyrazi zgodę na sporządzenie dokumentu zawierającego elementy wnioskowane przez Wykonawcę.

Niniejszym Zamawiający uzupełnia swoją odpowiedź na pytanie nr 68 z dnia 04.09.2013 r.

Zamawiający dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na przedstawienie przed podpisaniem umowy uzupełnienia operatu szacunkowego z dnia 15.05.2013 r. w formie dwóch załączników zawierających następujące informacje:

- załącznik nr 1 będzie zawierał dodatkowe analizy wymagane przez Wykonawcę pismem z dnia 28.08.2013 r. (pytanie nr 68) sporządzone w oparciu o rynek pierwotny,
- załącznik nr 2 będzie zawierał informacje wymagane przez Wykonawcę pismem z dnia 28.08.2013 r. (pytanie nr 68) o aktualnych cen transakcyjnych wynikających z analizy rynku wtórnego lokali mieszkalnych i miejsc postojowych, a także informację, czy były notowane na rynku w okresie 2010-2013 transakcje sprzedaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych jako całości jednemu nabywcy.

Prezes Zarządu

Arkadiusz Stasiak