



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, dnia 16.02.2016r.

DF-341-1/2016

Wszyscy Wykonawcy

Dot. przetargu na udzielenie i obsługę długoterminowego, złotówkowego kredytu inwestycyjnego w wysokości 6 000 000,00 PLN (słownie: sześć milionów złotych 00/100) z przeznaczeniem na finansowanie nakładów na inwestycję budowlaną polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą przy ul. Rubież i zagospodarowaniem terenu otaczającego budynki

Działając na podstawie art. 38 ust. 2 Ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający informuje, że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na udzielenie i obsługę długoterminowego, złotówkowego kredytu inwestycyjnego w wysokości 6 000 000,00 PLN wpłynęły zapytania do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Poniżej Zamawiający podaje treść zapytań wraz z odpowiedziami. Zamawiający informuje, że numery pytań są podane według kolejności ich wpłynięcia do Zamawiającego.

- 1) Wyrażenie zgody na wpis hipoteki/hipoteki łącznej (jeżeli jest więcej ksiąg wieczystych) do 150% kwoty kredytu.

Zamawiający dopuszcza wpis hipoteki we wskazanej powyżej wysokości, jednocześnie informuje, że wysokość wpisu podlega ocenie punktowej.

- 2) Wyrażenie zgody na odnawianie polisy ubezpieczeniowej w całym okresie kredytowania i dokonywanie cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.

Zgodnie z umową zawartą z Wykonawcą inwestycji – Wykonawca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt roboty budowlane od wszelkich ryzyk do czasu uzyskania pozwolenia na

POZnań*

użytkowanie. W związku z powyższym Zamawiający nie ma możliwości dokonania cesji z tej polisy. Zamawiający wyraża zgodę na cesję praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości sumy ubezpieczenia budynków stanowiących przedmiot inwestycji, po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie do końca okresu kredytowania.

3) Podanie następujących informacji dotyczących inwestycji:

- a) data rozpoczęcia i zakończenia inwestycji; na jakim etapie znajduje się aktualnie inwestycja?

Zamawiający informuje, że 2 grudnia 2015r. przekazano plac budowy Wykonawcy inwestycji. Obecnie zaawansowanie prac budowlanych ocenia się na 3,83% (zakończono: prace przygotowawcze, ziemne, fundamenty i ściany fundamentowe, instalacje podposadzkowe).

Przewidywany termin zakończenia inwestycji (uzyskania pozwolenia na użytkowanie) do końca stycznia 2017r.

- b) czy Zamawiający ma możliwość odzyskania VAT'u inwestycyjnego?

Zamawiający wyjaśnia, że w ZKZL sp. z o.o. występuje zarówno sprzedaż opodatkowana – 23% (wynajem lokali użytkowych) jak i zwolniona (wynajem lokali komunalnych i socjalnych) i z tego powodu zakupy, których nie można bezpośrednio przyporządkować działalności opodatkowanej lub zwolnionej (tak też jest w przypadku wydatków związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji), rozlicza się strukturą przychodów z tych działalności. W 2015 roku procent kwoty podatku VAT niepodlegający odliczeniu wyniósł 48% - jest to część VAT-u, która zwiększy nakłady inwestycyjne.

- c) struktura finansowania zgodnie z poniższą tabelą (Prosimy o wpisanie kwoty netto, jeśli Zamawiający ma możliwość odzyskania VAT inwestycyjnego. Jeśli Zamawiający nie ma możliwości odzyskania VAT inwestycyjnego, prosimy wpisać kwoty brutto).

Wobec wyjaśnień zawartych w pkt.3b prezentujemy strukturę finansowania w kosztach netto powiększonych o Vat niepodlegający odliczeniu.

Inwestycja: ul. Rubież		
	Koszty netto powiększone o Vat niepodlegający odliczeniu	%
Środki własne	1.914.493,79 zł	25%
Kredyt	5.725.553,80 zł	75%
Środki UE	-	-
Inne	-	-

- 4) W związku z wydzieleniem działki 23/5, na której realizowana będzie inwestycja, prosimy o informację czy dla przedmiotowej działki wydzielona będzie odrębna księga wieczysta na której ustanowiona zostanie hipoteka na zabezpieczenie kredytu?

Zamawiający informuje, że księga wieczysta dla działki 23/5 została założona, nr KW POIP/00302681/8.

- 5) Czy Zamawiający sporządzi operat szacunkowy nieruchomości wykonany w celu zabezpieczenia wierzytelności banku wg stanu aktualnego oraz po zakończeniu inwestycji? W przypadku pozytywnej odpowiedzi, czy ww. operat zostanie dostarczony przed zawarciem umowy kredytu czy w określonym terminie, np. 14 dni od jej zawarcia?

Zamawiający dopuszcza możliwość sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości na wniosek Wykonawcy wyłonionego w drodze przetargu (wg stanu aktualnego oraz po zakończeniu inwestycji) w terminie do 30 dni od zawarcia umowy.

- 6) Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby w umowie kredytowej był zobowiązany do aktualizacji operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu co 36 miesięcy?

Zamawiający nie dopuszcza możliwości sporządzania operatu szacunkowego co 36 miesięcy.

7) W biznes planie źródła finansowania inwestycji netto zostały wykazane w następujący sposób:

1.837.941zł - środki własne

5.513.823zł - środki z kredytu

Razem: 7.351.764zł netto

Z kwotą VAT, która nie podlega odliczeniu

1.914.494zł - środki własne

5.725.554zł - środki z kredytu

Razem: 7.640.048zł.

a) Prosimy o potwierdzenie, że kwota 7.351.764zł netto zawiera wydatki uzupełniające w kwocie 1.772.100zł?

Zamawiający potwierdza.

b) Prosimy o wyjaśnienie czy wnioskowana kwota kredytu 6 mln zł obejmuje zamówienia uzupełniające o których mowa w pkt 6 SIWZ?

Zamawiający wyjaśnia że wnioskowana kwota kredytu nie obejmuje zamówienia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 6 SIWZ.

8) W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego z dnia 26.01.2015r. nr 35-prosimy o potwierdzenie, że okres kredytowania będzie wynosił 120 miesięcy od dnia podpisania umowy kredytu do dnia całkowitej spłaty.

Zamawiający informuje, że okres kredytowania będzie wynosił 120 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy (przewidywany termin czerwiec 2016r.) do dnia całkowitej spłaty. Zamawiający przewiduje podpisanie umowy w okresie do 60 dni od upływu terminu składania ofert, przy uwzględnieniu zapisów pkt 26 SIWZ.

9) Prosimy o podanie daty ostatecznego uruchomienia kredytu.

Zamawiający przewiduje uruchomienie kredytu w czerwcu 2016r.

10) W nawiązaniu do odpowiedzi Zamawiającego z dnia 26.01.2016r. na pytanie 50, czy zamawiający wyraża zgodę, aby warunkiem uruchomienia kredytu było złożenie do sądu i opłacenie wniosku o wpis hipoteki oraz złożenie weksla in blanko wraz z deklaracją

weksłową lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji z art.777 k.p.c. oraz ustanowienie cesji z polisy ubezpieczenia nieruchomości?

Zamawiający wyraża zgodę, aby warunkiem uruchomienia kredytu było złożenie do sądu i opłacenie wniosku o wpis hipoteki oraz złożenie weksła in blanco wraz z deklaracją weksłową lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji z art.777 k.p.c. Jednocześnie informujemy, że zgodnie z umową zawartą z Wykonawcą inwestycji – Wykonawca inwestycji zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt roboty budowlane od wszelkich ryzyk do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W związku z powyższym Zamawiający nie ma możliwości dokonania cesji z polisy Wykonawcy inwestycji. Zamawiający wyraża zgodę na cesję praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych obejmującej budynki stanowiące przedmiot inwestycji, po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

- 11) Odnośnie odpowiedzi Zamawiającego z dnia 26.01.2016r. na pytanie 57 prosimy o potwierdzenie, że jeśli przykładowo Wykonawca zaproponuje zabezpieczenie w wysokości 120% wartości kredytu będzie oznaczało to, że zabezpieczenie o takiej wysokości będzie przypadało na każdy z wybranych sposobów zabezpieczenia oddzielnie, czyli hipoteka na 120%, cesja z polisy na 120% itd.

*Zamawiający w tym miejscu, na podstawie art. 38 ust.4 PZP modyfikuje Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia w ten sposób, że pkt. 23.5 otrzymuje brzmienie: „Ocena ofert w zakresie kryterium **Wysokość zabezpieczenia wartości kredytu** może uzyskać max 5 punktów niezależnie od liczby wybranych form zabezpieczenia i odnosi się wyłącznie do:*

- a) hipoteki umownej na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji, stanowiącej własność Spółki,*
- b) weksła in blanco wraz z umową weksłową albo poddania się egzekucji z art. 777 kodeksu postępowania cywilnego;*

W związku z powyższym, jeżeli Wykonawca zaproponuje zabezpieczenie w wysokości 120% wartości kredytu, zabezpieczenie o takiej wysokości będzie przypadało po równo na każdy z wybranych sposobów zabezpieczenia, z wyłączeniem cesji z polisy ubezpieczeniowej. Zamawiający nie dopuszcza różnych wysokości form zabezpieczenia, które podlegają ocenie (tj. określonych literą a lub b).

Warunkiem otrzymania 0 lub 5 punktów za przedmiotowe kryterium, jest zaoferowanie jednej z poniższych propozycji:

Wysokość zabezpieczenia wartości kredytu (na każdą z form zabezpieczenia):	Liczba przyznanych punktów
Zabezpieczenie w wysokości przekraczającej 169%	0
Zabezpieczenie w wysokości nie większej niż 160%	1
Zabezpieczenie w wysokości nie większej niż 150%	2
Zabezpieczenie w wysokości nie większej niż 140%	3
Zabezpieczenie w wysokości nie większej niż 130%	4
Zabezpieczenie w wysokości nie większej niż 120%	5

”

12) Jednocześnie Zamawiający, na podstawie art. 38 ust.4 PZP modyfikuje Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia w ten sposób, że pkt. 3.4 q) otrzymuje brzmienie:

„Prawnym zabezpieczeniem spłaty wierzytelności z tyt. udzielonego kredytu mogą być:

- hipoteka umowna na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji, stanowiącej własność Spółki,
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych do wysokości sumy ubezpieczenia budynków stanowiących przedmiot inwestycji,
- weksel in blanco wraz z umową wekslową albo poddanie się egzekucji z art. 777 kodeksu postępowania cywilnego;”

13) Zamawiający na podstawie art. 38 ust.4 PZP modyfikuje Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia w ten sposób, że pkt. 20.1 otrzymuje brzmienie: Oferty należy złożyć do dnia **10.03.2016 r. godz. 10.00** w siedzibie Zamawiającego przy ul. Matejki 57 w Punkcie Obsługi Klienta pokój nr 1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 10.03.2016r. o godz. 10:15.

CZŁONEK ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

Michał Prymas

Paweł Kaczmarek

RADCA PRAWNY

Dariusz Biniarz

Stanowisko
ds. Zamówień Publicznych

Marta Kozłowska

DYREKTOR
ds. FINANSOWO-INWESTYCYJNYCH

Karol Przgyszewski

POZnań*