



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
Poznań, dnia 02.03.2016r.

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. Z uwagi na rozbieżności wartości inwestycji (np. inna kwota w biznes planie, inna w wyliczeniu NPV zał. 4 do biznes planu) proszę o podanie:
 - Ostatecznej wartości netto inwestycji bez robót uzupełniających i z robotami uzupełniającymi,
wartości netto inwestycji bez robót uzupełniających – 5 579 699 zł
wartości netto inwestycji z robotami uzupełniającymi – 7 351 764 zł
 - Struktury finansowania w podziale na udział własny (w tym wyszczególnienie kwoty podatku VAT niepodlegającego odliczeniu) i kwotę kredytu,

POZnań*

	środki z kredytu	środki własne	łącznie
netto	5 513 823	1 837 941	7 351 764
vat	211 731	76 553	288 284
netto + vat niepodlegający odliczeniu	5 725 554	1 914 494	7 640 048

- Kwoty ewentualnego zamówienia uzupełniającego.
Kwota ewentualnego zamówienia uzupełniającego wynosić będzie (zgodnie z SIWZ pkt. 6) nie więcej niż 10% zamówienia podstawowego czyli nie więcej niż 600 tys zł.
2. SIWZ przewiduje zamówienie na udzielenie kredytu w wys. 6 mln zł, a podane wartości kredytu w biznes planie są niższe tj. 5.513.823 zł i 5.725.554 zł. Z czego wynika kwota kredytu?
Zamawiający zaokrąglił w górę kwotę kredytu z uwagi na charakter projektu inwestycyjnego i możliwości wystąpienia niewielkich odchyleń dodatkowych kosztów.
 3. W odpowiedziach do SIWZ Zamawiający wskazał, że w kwocie kredytu 6 mln zł nie zawiera się zamówienie uzupełniające na kredyt, a w kwocie 7.351.764 zł netto są ujęte wydatki uzupełniające w wysokości 1.772.100zł. czy oznacza to, że koszt inwestycji może wzrosnąć jeszcze o 10% kwoty kredytu ponad zamówienie uzupełniające?
Zamawiający wyjaśnia, że istotnie w kwocie 7.351.764 zł netto są ujęte wydatki uzupełniające w wysokości 1.772.100 zł stanowiące zamówienie uzupełniające na prace budowlane. W przetargu na udzielenie i obsługę kredytu Zamawiający również przewidział zamówienie uzupełniające w wysokości 10% kwoty kredytu. Oznacza to, że wysokość kredytu może wzrosnąć o 600 tys zł.
 4. Ponadto, jeżeli kwota 6 mln zł nie zawiera zamówienia uzupełniającego, czy Zamawiający potwierdza, że w przypadku wystąpienia zamówienia uzupełniającego zostanie zachowana struktura finansowania 25% wkład własny 75% kredyt?
Zamawiający w przypadku wystąpienia zamówienia uzupełniającego potwierdza zachowanie struktura finansowania 25% wkład własny 75% kredyt.
 5. Wartość umowy z Wykonawcą robót budowlanych wynosi 5.496.660 zł. Czy to oznacza, że umowa ta nie obejmuje pełnego zakresu robót? Jeśli tak, to proszę o podanie pozostałych robót i sposobu ich realizacji (zawarte inne umowy z wykonawcami itp.)?
Zamawiający informuje, że umowa z Wykonawcą robót budowlanych została dołączona do dokumentacji w pytaniu nr 22 z dnia 26.01.2016r., w której zawarte są prace budowlane. Ponadto Zamawiający informuje, że w pytaniu nr 22 z dnia 26.01.2016r.załączył umowę z Wykonawcą na opracowanie dokumentacji i poniósł już koszty związane m.in. z dokumentacją projektową czy badaniami geotechnicznymi.
 6. Prosimy o F-01 wstępne za 2015r. jeśli sporządzenie innych sprawozdań nie jest możliwe.

Zamawiający informuje, że aktualnie posiada wstępne sprawozdanie finansowe za rok 2015r. (bilans, rachunek zysków i strat, przepływy pieniężne), które zostaną udostępnione w siedzibie Spółki.

7. W rachunku wyników za okres 01.10.2013 – 31.12.2014 występują bardzo wysokie przychody i koszty finansowe, które nie pojawiają się w takich wysokościach w kolejnych okresie tj. 01.01.2015 – 30.09.2015. Jaka jest przyczyna występowania tych pozycji? Z kolei w prognozie przychody finansowe są znacznie niższe ok. 1,8 mln zł, a koszty finansowe bardzo niskie. Jakie jest uzasadnienie dla tak znaczącego ograniczenia tych pozycji?

Zamawiający informuje, że wyksięgowano naliczone, a nie zapłacone odsetki od należności czynszowych do ewidencji pozabilansowej. W wyniku powyższej operacji księgowej w prognozie wykazane są rzeczywiste prognozowane koszty i przychody finansowe spółki.

8. W jaki sposób oszacowano odsetki od kredytu w projekcie inwestycji zał. nr 2 do biznes planu? Czy Zamawiający może udostępnić wyliczenie odsetek?

Zamawiający z uwagi na fakt, iż podanie szczegółowych wyliczeń odsetek od kredytu może wpłynąć na oferty Wykonawców odstępuję od podania ich jak i zarówno szacowania wyliczeń.

9. Jakie pozycje są ujęte w kwocie czynszu (np. eksploatacja, remonty) w projekcie finansowym?*

Zamawiający informuje, że w stawce czynszu w kalkulowane są wszystkie koszty związane z utrzymaniem zasobu z wyjątkiem kosztów związanej mediami, która są refakturowane na najemców.

10. W jaki sposób Spółka ewidencjonuje po stronie przychodów i kosztów rozliczenia związane z mediami: CO, woda, gaz, energia elektryczna.

Zamawiający informuje, że koszty poniesionych mediów ewidencjonuje na poszczególne rodzaje mediów na kontach zespołu 4, natomiast refakturowanie poniesionych mediów na najemców tj. odsprzedaż ewidencjonuje rodzajowo w przychodach na kontach zespołu 7.

Zamawiający nie uwzględnia zarówno w przychodach jak i w kosztach opłat publicznoprawnych z tytułu zagospodarowania odpadami komunalnymi, które są rozliczane na rozrachunkach z najemcami.

11. Czy możliwe jest wzmocnienie zabezpieczenia przez Zamawiającego (np. w postaci kaucji na rachunku lub inne propozycje Zamawiającego)?

Zamawiający nie przewiduje wzmocnienia zabezpieczenia.

12. Czy zagwarantowane jest zasiedlenie nowo wybudowanych budynków? W biznes planie wspomniano o 130 chętnych. Czy to oznacza, że są to osoby, którzy zostały zweryfikowane i kwalifikują się do mieszkań komunalnych.

Zamawiający dysponuje wiedzą na temat takiej liczby chętnych. Zamawiający na bieżąco prowadzi listy osób, które mogą potencjalnie być zainteresowane nowym budownictwem. Z takimi też osobami Zamawiający prowadzi rozmowy.

13. *Zamawiający informuje, że przedłuży terminu składania ofert do dnia 16.03.2016r.*

14. W związku z tym, że w umowie kredytu muszą być określone:

- a) data spłaty kredytu,
- b) data ostatecznego uruchomienia kredytu (ostatniej transzy),

c) data spłaty pierwszej raty kredytu (po okresie karencji),

prosimy o wskazanie powyższych konkretnych dat, które zostaną zawarte w umowie kredytowej.

ad.a) Zamawiający założył w planie datę spłaty ostatniej raty kredytu na dzień 10.05.2026r.

ad.b) Za planowy termin uruchomienia ostatniej transzy kredytu Zamawiający przyjął dzień 02.01.2017r.

ad.c) Zgodnie z przyjętym planem, spłata pierwszej raty kapitałowej (po okresie karencji) nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku – Zamawiając przyjął datę 10.02.2017r.

15. Prosimy o dostarczenie wstępnych sprawozdań finansowych za 2015r. (bilans, rachunek zysków i strat, przepływy pieniężne).

Odpowiedź udzielono w punkcie 6.

16. Prosimy o potwierdzenie, że stawka WIBOR 6M przyjęta przy pierwszym uruchomieniu kredytu będzie to notowanie WIBOR 6M z dnia poprzedzającego dzień wypłaty I transzy i będzie ulegała zmianie co 6 miesięcy od dnia uruchomienia I transzy Kredytu.

Zamawiający potwierdza powyżej przedstawioną metodologię obliczania stawki WIBOR 6M.

Michał Prymas
CZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Kaczmarek
PREZES ZARZĄDU