



Śrem, dnia 12 maja 2015 r.

OI-TBS/91/2015

## Pytania II

Dotyczy: przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego na realizację zadania pn.: „**Udzielenie długoterminowego kredytu złotowego na sfinansowanie inwestycji „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 8 i 9 przy ul. Żurawiej w Śremie na wynajem z wpłatą partycypacji”**”.

Pytania jednego z Oferentów:

1. Czy w przypadku prowadzenia przez Wykonawcę dla Zamawiającego rachunku pomocniczego, służącego do gromadzenia środków pieniężnych przeznaczonych na realizację inwestycji oraz spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu, Zamawiający wyrazi zgodę, aby uruchamianie środków z rachunku pomocniczego następowało w formie bezgotówkowej:
  - 1) w drodze potrącania przez BGK – na podstawie upoważnienia – swoich wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu?

odpowiedź

Tak, z zastrzeżeniem, że dotyczy tylko umowy o roboty budowlane zawartej z Ciepłownik Ekoinwestycje sp. z o.o. sp. k.  
Zamawiający zastrzega, że środki finansowe gromadzone na tym rachunku powinny być oprocentowane. Oprocentowanie zostanie ustalone pomiędzy stronami w drodze negocjacji.

- 2) w drodze pokrywania przez BGK obciążeń zleceń płatniczych Zamawiającego związanych z inwestycją na podstawie faktur lub innych dokumentów, a w przypadku robót budowlanych po przedstawieniu faktur lub innych dokumentów oraz protokołów odbiorów i potwierdzeniu wykonania prac przez Bank pod względem ich zgodności z dokumentacją techniczną, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i projektem, bezpośrednio na rachunek wykonawcy robót budowlanych/usług/dostaw,

odpowiedź

Tak.

- 3) na rachunek bieżący Zamawiającego i na zlecenie Zamawiającego w przypadku, gdy po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji oraz po dokonaniu potrąceń, o których mowa w pkt. 1, pozostanie niewykorzystana kwota,



odpowiedź

Tak.

- 4) bezpośrednio na rachunek bieżący Zamawiającego w przypadku wykluczenia możliwości uruchamiania środków na rachunek wykonawcy robót budowlanych/ /usług/dostaw?

odpowiedź

Tak.

2. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na następujące szczególne warunki uruchomienia kredytu:

- 1) udokumentowanie posiadanych środków na rachunku pomocniczym prowadzonym przez Wykonawcę, o którym mowa w pytaniu nr 30, lub innym rachunku bankowym wskazanym przez Zamawiającego, służącym do gromadzenia środków pieniężnych przeznaczonych na realizację inwestycji oraz spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu, w kwocie odpowiadającej wysokości odsetek od kredytu w okresie realizacji inwestycji, ustalonej na podstawie harmonogramu spłaty kredytu (warunek uruchomienia każdej transzy kredytu),

odpowiedź

Tak.

- 2) przedstawienie aktualnego odpisu księgi wieczystej nr PO1M/00038378/6, obejmującej wyłącznie działkę nr 693/9, z prawomocnym wpisem hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu na pierwszym miejscu w dziale IV (warunek uruchomienia I transzy kredytu),

odpowiedź

Tak.

- 3) przedłożenie wzorów umów z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych i garaży, w których zostanie wskazany rachunek, o którym mowa w pkt. 1, jako właściwy do wnoszenia opłat z tytułu najmu (warunek uruchomienia I transzy kredytu),

odpowiedź

Tak.

- 4) przedstawienie informacji o zawartych umowach partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych ze wskazaniem na liczbę tych umów i kwoty partycypacji wynikające z tych umów (warunek uruchomienia I transzy kredytu),

odpowiedź

Tak.

- 5) przedstawienie inwentaryzacji powykonawczej kredytowanych budynków mieszkalnych z garażami (warunek uruchomienia ostatniej transzy kredytu)?

odpowiedź

Tak.

3. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby stawka WIBOR 3M, stanowiąca składową oprocentowania kredytu, była ustalana jako średnia arytmetyczna ze wszystkich notowań





ostatniego miesiąca kwartału kalendarzowego i miała zastosowanie do określenia wysokości oprocentowania od 1-go dnia kalendarzowego następnego kwartału?

odpowiedź

Tak.

4. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby jednym z dokumentów wzmacniających skuteczność dochodzenia wierzytelności z tytułu kredytu – w miejsce oświadczenia Zamawiającego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe – było oświadczenie Zamawiającego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego? (pytanie ma związek z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 kwietnia 2015 r., zgodnie z którym Art. 96 ust. 1 i art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe są niezgodne z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej)

odpowiedź

Tak.

5. Czy w kontekście pytania nr 19 pkt 2 oraz odpowiedzi na to pytanie Zamawiający wyrazi zgodę na dokonanie przez Wykonawcę – bez względu na spłacanie lub niespłacanie przez Zamawiającego zobowiązań wynikających z umowy kredytu – przelewu na osoby trzecie wierzytelności z tytułu umowy kredytu wraz z przeniesieniem na nabywcę wierzytelności praw z tytułu zabezpieczenia tej wierzytelności oraz na udostępnienie osobom trzecim, o których mowa wyżej, informacji objętych tajemnicą bankową w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, a dotyczących umowy kredytu?

odpowiedź

Nie.

6. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na:

- 1) gromadzenie i przeprowadzanie rozliczeń na rachunku/ach bankowym/ych Zamawiającego środków pieniężnych na cele remontowe, dla zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego kredytowanego zasobu, zgodnie z przedstawionym przez Zamawiającego i uaktualnianym co 5 lat planem finansowym gromadzenia środków na przyszłe remonty, w wysokości odpowiadającej odpisowi remontowemu kalkulowanemu w stawce czynszu,

odpowiedź

Tak, z zastrzeżeniem, że rozliczenia te będą dotyczyć przedmiotowej inwestycji.

Zamawiający zamieści na stronie internetowej [www.tbs.srem.pl](http://www.tbs.srem.pl) w zakładce przetargi plan gromadzenia środków na remonty dotyczący budynków nr 8 i 9 przy ul. Żurawiej w Śreміe.

- 2) przedkładanie w Banku w okresach rocznych, do końca miesiąca następnego po zakończeniu danego roku kalendarzowego, informacji umożliwiających Wykonawcy ocenę w zakresie spełnienia warunku określonego w pkt. 1 wraz



z rozliczeniem z wykorzystania środków, potwierdzonym wyciągami z rachunków, na których te środki są gromadzone,

odpowiedź

Tak, z zastrzeżeniem, że informacja będzie składana do końca I kwartału następującego po zakończeniu danego roku kalendarzowego.

- 3) zapis w umowie kredytu, że środki na cele remontowe, o których mowa w pkt 1, mogą być wydatkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. odpowiednio na realizację remontów?

odpowiedź

Tak, z zastrzeżeniem, że gromadzone środki finansowe mogą być wykorzystywane na realizację remontów wszystkich zasobów stanowiących zasób własny Śremskiego TBS Sp. z o.o.

7. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na dostarczenie Wykonawcy aktualizacji operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości kredytowanej po zakończeniu inwestycji?

odpowiedź

Tak.

8. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie kredytu, że w przypadku niedotrzymania przez Zamawiającego warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Zamawiającego zdolności kredytowej Wykonawca może:

- 1) podwyższyć maksymalnie o 5 punktów procentowych wysokość marży,

odpowiedź

Tak.

- 2) obniżyć kwotę przyznanego kredytu,

odpowiedź

Tak.

- 3) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części,

odpowiedź

Tak.

- 4) zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu bądź przedstawienia w określonym terminie programu naprawczego i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Wykonawcę,

odpowiedź

Tak.

- 5) odmówić finansowania nowych projektów?

odpowiedź

Tak.





9. Czy w przypadku zaistnienia sytuacji sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych i garaży Zamawiający wyrazi zgodę, aby sprzedaż ta następowała po spełnieniu poniższych warunków:

1) upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,

odpowieź

Tak.

2) wniesieniu jednorazowej spłaty zadłużenia wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Wykonawcę,

odpowieź

Tak.

3) przedstawieniu Wykonawcy aktualizacji wyceny nieruchomości kredytowanej?

odpowieź

Nie, gdyż powstanie wspólnota mieszkaniowa.

10. Czy udostępnione przez Zamawiającego w dniu 30 kwietnia 2015 r. zestawienie planowanych kosztów inwestycji uwzględnia koszty wykonania instalacji gazowej i węzła centralnego ogrzewania (elementy wyłączone z przedmiotu zamówienia na roboty budowlane) oraz koszty prowizji z tytułu udzielenia kredytu? Jeśli nie, prosimy o udostępnienie odpowiednio uzupełnionego zestawienia.

odpowieź

Zestawienie planowanych kosztów nie zawiera instalacji gazowej i węzła centralnego ogrzewania, ale zawiera koszt prowizji z tytułu udzielenie kredytu.

11. Dodatkowo prosimy o udostępnienie w terminie do dnia 8 maja 2015 r. następujących dokumentów:

1) aktualnego tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Zamawiającego,

odpowieź

Zamawiający udostępni dokument na stronie internetowej [www.tbs.srem.pl](http://www.tbs.srem.pl) w zakładce przetargi.

2) informacji kwocie posiadanych przez Zamawiającego wolnych własnych środków pieniężnych przeznaczonych na finansowanie inwestycji oraz kwocie wpłaconych partycypacji według stanu na dzień 30 kwietnia 2015 r.

odpowieź

Zamawiający informuje, że posiada wolne środki pieniężne w wysokości 2,1 mln zł.

Zamawiający informuje, że wysokość wpłaconych partycypacji na dzień 30 kwietnia br. wynoszą 775.170,00 zł.



Prezes Zarządu  
Śremskiego TBS Sp. z o.o.  
*Wiesław Małaszniak*

