



Śrem, dnia 12 maja 2015 r.

OI-TBS/95/2015

#### Pytania IV

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 Zamawiający wyraża zgodę, aby dla wzmocnienia zabezpieczenia spłaty kredytu poręczenia udzieliła Gmina Śrem Regon: 631258135?

odpowieź

Zamawiający nie wyraża zgody.

2. Czy zamawiający wyraża zgodę na okres kredytowania wynoszący 15 lat od dnia zawarcia umowy kredytu?

odpowieź

Zamawiający nie wyraża zgody.

3. Czy Zamawiający wyraża zgodę na karencję w spłacie kapitału na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji?

odpowieź

Zamawiający nie wyraża zgody.

4. Czy Zamawiający potwierdza, że prowizja od kredytu zostanie zapłacona ze środków własnych Zamawiającego?

odpowieź

Tak. Zamawiający zaznacza, że prowizja stanowi jeden z kosztów inwestycji.



5. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zapis w umowie kredytu, że odsetki są obliczane w miesięcznych okresach obrachunkowych od kwoty zadłużenia z tytułu kredytu, począwszy od dnia następnego po dniu wypłaty kredytu/ pierwszej transzy do dnia spłaty kredytu włącznie, i spłacane miesięcznie w dniu wymagalności spłaty raty kapitału?

odpowieź

Tak.

6. Czy Zamawiający wyraża zgodę na poniższą definicję stawki referencyjnej - stawkę referencyjną stanowi WIBOR 3M podawana w Tabeli kursów PKO BP SA, oznaczająca notowaną na warszawskim rynku międzybankowym stopę procentową dla międzybankowych depozytów trzymiesięcznych według notowania na dwa dni poprzedzające rozpoczęcie pierwszego i kolejnych (trzymiesięcznych) okresów obowiązywania stawki referencyjnej dla kredytu ze zmienną stopą procentową z miesięcznym okresem obrachunkowym, za jaki należne odsetki od kredytu są naliczane i spłacane?

odpowieź

Zamawiający dopuszcza poniższe warianty przyjęcia stawki referencyjnej:

Wariant I:

Zamawiający wyraża zgodę, aby stawka WIBOR 3M, stanowiąca składową oprocentowania kredytu, była ustalana na okres 3 miesięcy w wysokości odpowiadającej stawce WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału i miała zastosowanie do określenia wysokości oprocentowania od 1-go dnia następnego kwartału.

Wariant II:

Zamawiający wyraża 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.

Wariant III:

Zamawiający wyraża zgodę, aby stawkę referencyjną stanowiła WIBOR 3M podawana w Tabeli kursów PKO BP SA, oznaczająca notowaną na warszawskim rynku międzybankowym stopę procentową dla międzybankowych depozytów trzymiesięcznych według notowania na dwa dni poprzedzające rozpoczęcie pierwszego i kolejnych (trzymiesięcznych) okresów obowiązywania stawki referencyjnej dla kredytu ze zmienną stopą procentową z miesięcznym okresem obrachunkowym, za jaki należne odsetki od kredytu są naliczane i spłacane.

**W związku z powyższymi wariantami odpowiedź na pytanie nr 16 w dokumencie „Pytanie I” z dnia 27 kwietnia 2015 r. jest nieaktualne.**





7. Jaki jest powód rozbieżności w koszcie całkowitym inwestycji netto / brutto określonym w harmonogramie rzeczowo-finansowym robót a zestawieniem planowanych kosztów inwestycji? Zgodnie z harmonogramem koszt całkowity inwestycji wynosi 4.875.575,44 PLN netto, 5.323.915,77 PLN brutto. Zgodnie z zestawieniem koszt całkowity inwestycji wynosi 5.097.926,28 PLN netto, 5.569.284,32 PLN brutto.

odpowiedź

Zamawiający wyjaśnia, że harmonogram rzeczowo-finansowy zamieszczony na stronie internetowej jest załącznikiem do umowy o roboty budowlane i zawiera tylko koszty związane z tą umową. Natomiast Zestawienie planowanych kosztów zawiera wszystkie planowane koszty inwestycji (grunt, roboty budowlane, projekt, nadzory, uzgodnienia, prowizja od kredytu, różne opłaty itp.).

8. Umowa z dnia 16.04.2015r. zawarta z Ciepłownik Ekoinwestycje Sp. z o.o. Sp.k. z/s w Plewiskach KRS 0000432359 na wykonanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami sanitarnymi i elektrycznymi oraz drogami dojazdowymi i zjazdami w Śremie przy ul. Żurawiej nie przewiduje wykonania instalacji gazowej oraz wykonania węzła centralnego ogrzewania. Czy zestawienie planowanych kosztów inwestycji zakłada koszty wykonania instalacji gazowej i węzła centralnego ogrzewania? Kto będzie wykonawcą instalacji gazowej i węzła centralnego ogrzewania?

odpowiedź

Zamawiający wyjaśnia, że zestawienie planowanych kosztów nie zawiera wykonania instalacji gazowej oraz węzła centralnego ogrzewania. Węzeł wykona Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Śremie na swój koszt.

9. Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci pełnomocnictw nieodwołalnych do rachunków Zamawiającego prowadzonych przez SBL w Śremie i BZWBK S.A.

odpowiedź

Zamawiający informuje, że istniejące rachunki prowadzone przez SBL w Śremie oraz BZWBK S.A. są już objęte nieodwołanymi pełnomocnictwami przez bank, który udzielał Spółce kredytów w poprzednich latach. Jeżeli bank posiadający nieodwołane pełnomocnictwa do ww. rachunków wyrazi zgodę na ustanowienie kolejnych nieodwołanych pełnomocnictw do tych rachunków, to Zamawiający również taką zgodę wyrazi.

10. Czy możliwe jest uzyskanie dokumentu stanowiącego zestawienie przepływów pieniężnych, zgodnie z załączonym wzorem?

odpowiedź

Zamawiający zamieści zestawienie przepływów pieniężnych w terminie późniejszym na stronie internetowej [www.tbs.srem.pl](http://www.tbs.srem.pl) w zakładce przetargi.



11. Czy Zamawiający potwierdza zmianę siedziby z ul. Roweckiego 31 na Okulickiego 3?  
(dokumenty formalno-prawne związane z inwestycją wskazują na ul. Roweckiego).

odpowieź

Zamawiający potwierdza zmianę siedziby Spółki na ul. Leopolda Okulickiego 3. Zmiana została ujawniona w KRS.

12. Czy Zamawiający wyraża zgodę na ubezpieczenie w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez PKO BP SA budowy oraz nieruchomości po zakończeniu budowy oraz na zawarcie z PKO BP SA umów o przelew wierzytelności z ww. umów ubezpieczenia?

odpowieź

Zamawiający wyjaśnia, że budowa będzie ubezpieczona przez wykonawcę robót budowlanych i w tym zakresie Zamawiający nie narzuca wyboru zakładu ubezpieczeniowego. Natomiast jeśli chodzi o ubezpieczenie nieruchomości po zakończeniu budowy, Zamawiający wyraża zgodę na ubezpieczenie w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez bank oraz na zawarcie z bankiem umów o przelew wierzytelności z ww. umów ubezpieczenia.

13. Czy Zamawiający posiada niżej określone dokumenty? Jeśli tak, prosimy o ich udostępnienie do 21.05.2015r.:

- a. Biznes plan dotyczący realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, z uwzględnieniem informacji o wysokości stawki czynszu za lokale mieszkalne planowane do realizacji w ramach przedmiotowej inwestycji, informacji o liście osób oczekujących.

Odpowiedź

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

- b. Projekt architektoniczno-budowlany.

Odpowiedź

Dokumentacja projektowa jest dostępna na stronie internetowej [www.tbs.srem.pl](http://www.tbs.srem.pl) w zakładce przetargi pod nazwą „Przetarg na budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Żurawiej w Śreмі” (archiwum).

- c. Mapę ewidencyjną terenu wskazującą, na której z działek prowadzona będzie przedmiotowa inwestycja.

odpowieź

Zamawiający zamieści mapę terenu (działka nr 693/9), na którym będzie realizowana inwestycja wraz z decyzją o podziale działki 693/7 na stronie internetowej [www.tbs.srem.pl](http://www.tbs.srem.pl) w zakładce przetargi (ten sam dokument co w odpowiedzi do ppkt d.).

- d. Dokument potwierdzający podział działki nr 693/7 na działki nr 693/9 i 693/10.

odpowieź





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

- e. Bilans i RZS sporządzone na dzień 31.03.2015r.

odpowieź

Zamawiający udostępni bilans oraz rachunek zysków i strat wg stanu na dzień 31 marca br. do wglądu w siedzibie Spółki.

14. Czy Zamawiający zaakceptuje poniżej określone warunki uruchomienia pierwszej transzy:

- a. stwierdzenie przez Wykonawcę braku aktywnych zajęć na rachunku Zamawiającego,

odpowieź

Tak.

- b. stwierdzenie braku wymagalnych zobowiązań Zamawiającego wobec Wykonawcy,

odpowieź

Tak.

- c. przedłożenie pozytywnej weryfikacji przez osobę z uprawnieniami budowlanymi/rzeczoznawcę budowlanego w zakresie:

- i. możliwości przeprowadzenia inwestycji zgodnie z załączonym do wniosku kredytowego budżetem i harmonogramem,

odpowieź

Tak.

- ii. sprawdzenia zgodności zapisów w dzienniku budowy z postępem robót oraz z załączonym do wniosku kredytowego kosztorysem i harmonogramem,

odpowieź

Tak.

- iii. kompletności posiadanych przez Zamawiającego decyzji administracyjnych (pozwoleń),

odpowieź

Tak.

- iv. stopnia zaawansowania dotychczasowych prac inwestycyjnych.

odpowieź

Tak.



15. Czy Zamawiający akceptuje poniżej określone dodatkowe zobowiązania dla Zamawiającego, które zostaną ujęte w umowie kredytowej:

- a. składanie w całym okresie kredytowania wraz z deklaracjami podatku od towarów i usług, upoważnień do zwrotu różnicy podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 87 ust. 2 ustawy z 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2011r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.), na rachunek wyodrębnionych wpływów Wykonawcy. Przedmiotowe upoważnienia, każdorazowo potwierdzone przez Wykonawcę, muszą spełniać warunki określone w art. 87 ust. 10a ww. Ustawy.

odpowiedź

Spółka dokonując rozliczeń podatku VAT korzysta z art 87. ust.1, który brzmi: *W przypadku, gdy kwota podatku naliczonego, o której mowa w art. 86 ust. 2, jest w okresie rozliczeniowym wyższa od kwoty podatku należnego, podatnik ma prawo do obniżenia o tę różnicę kwoty podatku należnego za następne okresy lub do zwrotu różnicy na rachunek bankowy.* Co do zasady sytuacja, w której mielibyśmy ewentualne nadpłaty występuje w spółce rzadko i z reguły są to kwoty, które zgodnie z przytoczonym artykułem przenosimy na następne okresy. Ma to miejsce w trakcie prowadzenia inwestycji i tylko w przypadku faktur, które podlegają rozliczeniu VAT. Pozostała część czyli ta, która dotyczy mieszkaniówki jest zwolniona z VAT i nie podlega odliczeniu. Ponieważ ustawodawca wskazał możliwość alternatywnego rozliczania poprzez zwrot lub przeniesienie na kolejne okresy wybieramy tę drugą formę. W związku z powyższym w naszej ocenie zapisywanie postanowień wynikających z art. 87 ust. 2 nie może wykluczyć postanowień wynikających z art.87. ust.1, z których spółka dotychczas korzysta i w okresie realizacji inwestycji nie zmieni.

Zamawiający wyraża zgodę na ujęcie w umowie kredytowej zobowiązania do składania deklaracji podatku od towarów i usług wraz z upoważnieniem do zwrotu różnicy podatku od towarów i usług w przypadku skorzystania z art. 87 ust. 2 ustawy jednak tylko w okresie realizacji przedmiotowej inwestycji.

- b. dostarczania do Wykonawcy upoważnień do zwrotu różnicy podatku od towarów i usług, o którym mowa w lit. f, z potwierdzeniem wpływu do Urzędu Skarbowego w całym okresie kredytowania, w terminach do końca każdego miesiąca po miesiącu, w którym zawarto umowę kredytu,

odpowiedź

Zamawiający domniema, że w treści pytania Wykonawca chciał powołać się na lit. a.

Zamawiający wyraża zgodę, jednak tylko w okresie realizacji przedmiotowej inwestycji.

- c. wyrażenia pisemnej zgody do wystąpienia przez Wykonawcę do Urzędu Skarbowego o wydanie zaświadczenia dotyczącego deklaracji wykazujących zwrot podatku (do którego złożone jest upoważnienie) o kwotach i terminach dokonywanych zwrotów oraz o zajęciach egzekucyjnych wierzytelności z tytułu zwrotu podatku wraz z uwierzytelnioną kopią deklaracji wykazującej zwrot





podatku oraz poniesienia kosztów pozyskania przez Wykonawcę takiego zaświadczenia,

odpowiedź

Zamawiający wyraża zgodę.

- d. ustanowienia – na żądanie Wykonawcy w okresie obowiązywania umowy kredytu – dodatkowego zabezpieczenia spłaty wierzytelności Wykonawcy, w formie i wartości zaakceptowanej przez Wykonawcę, w przypadku gdy:

- i. zmniejszy się wartość ustanowionego zabezpieczenia o 20% w stosunku do wartości zabezpieczenia ustalonego na dzień zawarcia umowy kredytu i w ocenie Wykonawcy nie będzie pokrywać ryzyka związanego z udzielonym kredytem,

odpowiedź

Tak.

- ii. pogorszy się sytuacja ekonomiczno-finansowa Zamawiającego stwierdzona przez Wykonawcę w trakcie monitorowania transakcji kredytowej, w szczególności wyrażająca się ponoszeniem przez Zamawiającego straty netto, zwiększeniem poziomu przeterminowanych należności lub zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wzrostem udziału zobowiązań i rezerw w sumie aktywów,

odpowiedź

Tak.

- e. udzielania na żądanie Wykonawcy nieodwołalnych pełnomocnictw do rachunków w innych bankach, w przypadku ich otwarcia w okresie kredytowania, o ile umowa rachunku nie przewiduje ograniczeń, bądź zakazu ustanawiania tego rodzaju pełnomocnictwa,

odpowiedź

Tak.

- f. niezaciągania nowych zobowiązań o charakterze kredytowym i nieobciążania składników majątku należących do Zamawiającego, niepodjęmowania nowych inwestycji, nieudzielania pożyczek i poręczeń innym podmiotom i osobom fizycznym w całym okresie kredytowania bez uprzedniego poinformowania o tym Wykonawcy i uzyskania stosownego stanowiska Wykonawcy. Jeżeli w ocenie Wykonawcy zaciągnięcie przez Zamawiającego takiego zobowiązania, rozpoczęcie nowej inwestycji, udzielenie pożyczki lub poręczenia może negatywnie oddziaływać na wzrost ryzyka kredytowego przedmiotowej transakcji, Wykonawca zastrzega sobie prawo żądania od Zamawiającego:



Śremskie TBS Sp. z o.o.  
63-100 Śrem, ul. Leopolda Okulickiego 3  
NIP 785-10-01-405; Regon 630266138

Tel./fax 61 28-30-020  
61 28-39-289

- i. odstąpienia od realizacji takiego zamierzenia pod rygorem wypowiedzenia umowy kredytu albo

odpowiedź

Tak.

- ii. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

odpowiedź

Tak.



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