

W związku zadaniem pytań do:

SIWZ - Przetarg nieograniczony nr 1/KREDYT/2013 na: Udzielenie i obsługę kredytu długoterminowego na częściowe sfinansowanie inwestycji pn. „Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z adaptacją poddasza na cele mieszkalne, dobudowa balkonów oraz zagospodarowanie terenu” przy ul. Koszarowej nr 9 w Jaworznie”.

Zamawiający przedstawia poniżej następujące odpowiedzi:

1. Czy Zamawiający posiada uchwały odpowiedniego organu Spółki, dotyczące wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania i ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na kredytowanej nieruchomości, jeśli tak prosimy o ich przekazanie.

**Odpowiedź:** Tak – [dokumenty załączono do SIWZ i znajdują się na stronie internetowej Zamawiającego w formacie PDF](#)

2. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności (zabezpieczonej hipotecznie).

**Odpowiedź:** Nie.

3. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 97 Prawa bankowego Oświadczenie nie jest zabezpieczeniem, lecz jedynie środkiem ułatwiającym dochodzenie roszczeń.

**Odpowiedź:** Tak, z chwilą podpisania umowy kredytu Zamawiający złoży takie oświadczenie.

4. Czy Zamawiający posiada interpretację indywidualną Urzędu Skarbowego lub Izby Skarbowej zwalniająca działalność polegającą na zarządzaniu zasobami wybudowanymi z udziałem kredytów udzielonych przez Bank ze środków byłego KFM z opodatkowania podatkiem od osób prawnych,

**Odpowiedź:** Nie. Zamawiający nie posiada takiej interpretacji.

5. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby okres wykorzystania kredytu od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do dnia wykorzystania ostatniej transzy kredytu wyniósł maksymalnie 24 miesiące.

**Odpowiedź:** Tak. Zapis o wyrażeniu zgody na wykorzystanie kredytu w terminie do 24 miesięcy nie jest sprzeczny z zapisami SIWZ.

6. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wkład własny w realizowanej inwestycji został wniesiony przez kredytobiorcę przed zaangażowaniem środków Banku,

**Odpowiedź:** Tak.

7. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia jego uruchomienia wyniósł maksymalnie 90 dni kalendarzowych,

**Odpowiedź:** Nie. Zamawiający oczekuje, że umowa kredytu z Wykonawcą będzie podpisana nie później niż w styczniu 2014 r. Natomiast wniosek o I ratę zostanie złożony w III kwartale 2014 r. Takie założenia są zgodne z odpowiedzią na pytanie nr 6. Dlatego też okres, od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia jego uruchomienia powinien wynieść maksymalnie 270 dni kalendarzowych.

8. Czy Zamawiający wyraża zgodę na wizytację nieruchomości mającej być przedmiotem zabezpieczenia i spłaty kredytu przez inspektora kredytowego i technicznego zatrudnionych w Banku,

**Odpowiedź:** Tak.

9. Czy Zamawiający posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Jeśli tak, prosimy o jej przekazanie,

**Odpowiedź:** Tak – [decyzję załączono do SIWZ – kopia decyzji w formacie PDF znajdują się na stronie internetowej Zamawiającego](#)

10. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby rachunek pomocniczy Zamawiającego prowadzony przez Wykonawcę służył do gromadzenia:

a) na etapie realizacji inwestycji:

- wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację inwestycji,
- środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji;

b) całości wpływów z najmu lokali mieszkalnych/użytkowych oraz garaży/miejsc postojowych usytuowanych w kredytowanej inwestycji, przeznaczonych na spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu.

**Odpowiedź:** Rachunek pomocniczy zadającego pytanie jest jednym z wielu rachunków należących do Zamawiającego otwartych w różnych bankach. Jeżeli wybrana zostanie oferta instytucji bankowej w której Zamawiający nie ma otwartego rachunku to taki rachunek zostanie otwarty. W przypadku oferenta, w którym Zamawiający już posiada rachunek pomocniczy, to taki rachunek może służyć do gromadzenia części wpływów z najmu lokali mieszkalnych w wysokości kwoty raty kredytu. Rachunek ten zostanie zasilony środkami w dacie wymagalności spłaty raty kredytu. Na etapie realizacji inwestycji nie przewiduje się zasilania rachunku pomocniczego wpływami z umów przedwstępnych przeznaczonymi na realizację inwestycji. Zamawiający nie przewiduje zasilania rachunku pomocniczego wszystkimi wpływami z lokali mieszkalnych lecz tylko tej części, która służy spłacie kredytu. Zamawiający dopuszcza natomiast gromadzenie środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji na rachunku pomocniczym o ile zapisy umowy będą tak stanowiły. Zamawiający stoi na stanowisku, że zarówno prowizje jak i odsetki w trakcie trwania inwestycji powinny być potrącone z kolejnych rat wypłacanych Zamawiającemu.

11. Czy Zamawiający wyraża zgodę na następujące proponowane szczególne warunki uruchomienia kredytu:

- a) przedstawienie umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji, zawartej na warunkach adekwatnych do zapisów umowy kredytu w zakresie przedmiotu inwestycji, kosztów inwestycji objętych umową z Generalnym Wykonawcą oraz terminów realizacji inwestycji wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym sporządzonym w układzie zgodnym z wzorem Wykonawcy
- b) dostarczenie wszystkich pozostałych zawartych umów, których realizacja wpłynie na wysokość planowanych kosztów inwestycji,
- c) przedstawienie aktualnego zestawienia planowanych kosztów inwestycji według zawartych umów i źródeł finansowania, sporządzonego według wzoru Wykonawcy,
- d) przedstawienie informacji o zawartych umowach partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych i użytkowych ze wskazaniem na liczbę tych umów i wynikające z tych umów kwoty partycypacji, z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe,

**Odpowiedź:** Tak. Wszystkie wymienione w pytaniu nr 11 kopie dokumentów i informacje Zamawiający dostarczy wybranemu w przetargu Oferentowi, o ile tak będą stanowiły zapisy umowy kredytu.

12. W przypadku wyrażenia zgody na zabezpieczenie spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych z kredytowanej nieruchomości Wykonawca oczekuje od Zamawiającego dostarczenia do Banku oświadczenia o:

- 1) wskazaniu w umowie najmu przyszłym najemcom lokali mieszkalnych rachunku pomocniczego (o którym mowa w pkt. 10 niniejszego pisma), wskazanego w umowie kredytu, jako rachunku na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez Zamawiającego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych na rzecz Banku,
- 2) poinformowaniu najemców o skutkach prawnych tego zabezpieczenia poprzez zamieszczenie w zawartej umowie najmu tekstu informacji, otrzymanej z banku.

Czy Zamawiający zgodzi się na złożenie ww. oświadczeń?

**Odpowiedź:** O ile takie zapisy znajdują się w umowie kredytu zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą Zamawiający wskaże w umowie najmu informację o prawnym zabezpieczeniu spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności. Natomiast nie przewiduje się wskazania opisanego w pytaniu nr 10 konta bankowego do rozliczeń wszystkich czynszów z najmu lokali. Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 10 „Zamawiający nie przewiduje zasilania rachunku pomocniczego wszystkimi wpływami z lokali mieszkalnych lecz tylko tej części, która jest przeznaczona na spłatę kredytu”.

13. Czy Zamawiający zgodzi się na:

- 1) przedkładanie w Banku wszystkich zawartych umów najmu lokali mieszkalnych w kredytowanej inwestycji niezwłocznie po ich zawarciu tj. w terminie do 30 dni od daty zawarcia poszczególnych umów najmu oraz dokonywania przelewu wierzytelności z tych umów w terminie 30 dni od daty zawarcia poszczególnych umów najmu,
- 2) dostarczenie do Banku odpisu księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z wpisem hipotek na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wpisu hipotek,
- 3) składanie miesięcznych informacji dotyczących: stanu zaawansowania inwestycji potwierdzonych przez inspektora nadzoru wraz z wartością wykonanych robót,
- 4) przedkładanie na 7 dni przed upływem ważności polisy aktualnej umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od wszelkich ryzyk budowlanych wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanych przez Bank wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku,
- 5) przedkładanie na 7 dni przed upływem ważności polisy aktualnej umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych stanowiącej zabezpieczenie kredytu wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanych przez Bank wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku,
- 6) dostarczanie – w całym okresie kredytowania, nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy – aktualnego odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, stanowiącej prawne zabezpieczenie kredytu.

**Odpowiedź:** Tak, o ile zapisy, o których mowa w pkt 1) ÷ 6) znajdują się w umowie kredytu zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.

14. Czy Zamawiający dopuszcza możliwość skalkulowania w stawce czynszu odpisu na remonty zasobu będącego przedmiotem kredytowania, jeżeli tak, to prosimy o kalkulację stawki czynszu z uwzględnieniem ww. odpisu.

**Odpowiedź:** Tak. Biorąc pod uwagę założony 36 miesięczny okres gwarancji w pierwszym okresie przewiduje się niewielki opis na fundusz remontowy w wysokości 0,20 zł/m<sup>2</sup>. Stopniowe podnoszenie czynszów w kolejnych latach będzie miało za zadanie pokrywać wzrastające koszty eksploatacji i stopniowe zwiększanie odpisu na przyszłe remonty. Przy pewnych założeniach można przyjąć na dzień 1 stycznia 2015 roku następującą strukturę kosztów:

Wyszczególnienie	Koszt	Udział w stawce czynszu	
Splata kredytu */	8 355,55 zł	6,65 zł	72,60%
Koszty eksploatacji	2 904,50 zł	2,31 zł	25,22%
Koszty remontów	251,47 zł	0,20 zł	2,18%
Rezerwa	0,00 zł	0,00 zł	0,00%
<b>RAZEM</b>	<b>11 511,52 zł</b>	<b>9,16 zł</b>	<b>100,00%</b>

\*/ Założenia: Kredyt w wysokości 1 500 000,00 zł, splata 348 m-cy (29 lat), oprocentowanie: 5,2 %, splata: stałe raty kredytu, pow. użytkowa mieszkań 1257,36 m<sup>2</sup>

Ostateczna wysokość czynszu będzie uzależniona od rzeczywistych kosztów kredytu.

15. Czy Zamawiający zgodzi się:

- 1) na gromadzenie i przeprowadzanie rozliczeń na rachunku/ach bankowym/ych Zamawiającego środków pieniężnych na cele remontowe, dla zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego lokali mieszkalnych, których budowa jest przedmiotem kredytowania, zgodnie z przedstawionym przez Zamawiającego i uaktualnianym co 5 lat – zaakceptowanym przez Bank – planem finansowym gromadzenia środków na przyszłe remonty, w wysokości odpowiadającej odpisowi remontowemu kalkulowanemu w stawce czynszu.
- 2) na gromadzenie i przeprowadzanie rozliczeń na rachunku/ach bankowym/ych Zamawiającego środków pieniężnych z wpłacanych przez najemców kaucji mieszkaniowych zabezpieczających pokrycie z tytułu najmu lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego na podstawie niniejszej umowy – w wysokości co najmniej 30% wpłaconych przez najemców kaucji,
- 3) że środki na cele remontowe lub z tytułu kaucji o których mowa w pkt. 1) i 2), mogą być wydatkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem tj. odpowiednio na realizację remontów i zwrot kaucji najemcom,
- 4) składać w okresach kwartalnych informacji do 15 dnia po zakończeniu kwartału określających liczbę najemców/potencjalnych najemców lokali wybudowanych ze środków z kredytu budowlanego, potwierdzonej zawartymi umowami najmu/rezerwacji wstępnymi,
- 5) na przeglądanie przez Bank wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją kredytowanej inwestycji w szczególności: dziennika budowy, protokołów odbioru, dokumentacji architektoniczno-konstrukcyjnej,
- 6) na przeglądanie przez Bank akt postępowań administracyjnych i sądowych, w których Zamawiający jest stroną,
- 7) na żądanie w imieniu Zamawiającego informacji od banków prowadzących rachunki Zamawiającego o obrotach i stanach tych rachunków,
- 8) na dostarczanie do BGK stosownych dokumentów potwierdzających fakt otrzymania z gminy celowych dopłat (np. na pokrycie kosztów remontów zasobów komunalnych zarządzanych przez Inwestora) – uchwała budżetowa, uchwała rady gminy, umowa z gminą w tym przedmiocie oraz dowód wpływu/potwierdzenie wpływu środków pieniężnych z wymienionego tytułu,

- 9) na nieotwieranie nowych rachunków w jakimkolwiek innym banku bez zgody BGK,
- 10) na udzielanie BGK pełnomocnictwa/upoważnienia do dysponowania każdym nowym rachunkiem bankowym Kredytobiorcy otwartym po zawarciu umowy kredytu,
- 11) dostarczanie do Banku operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości oraz aktualizowanie jej wartości zgodnie z obowiązującymi w Banku przepisami w tym zakresie.

**Odpowiedź:** W zakresie pytań o których mowa w pkt 1) – 11) tak, o ile umowa kredytu będzie tak stanowiła.

16. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby:

1) uruchamianie środków z kredytu następowało na podstawie:

- a) faktur lub innych dokumentów a w przypadku robót budowlanych po przedstawieniu faktur oraz protokołów odbiorów i potwierdzeniu wykonania prac przez pracownika Banku pod względem ich zgodności z dokumentacją budowlaną, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i projektem, bezpośrednio na rachunek wykonawcy/dostawcy,
- b) złożonego przez Zamawiającego oświadczenia o uregulowaniu przez wykonawcę płatności wobec podwykonawcy za wykonane roboty/usługi/dostawy – w przypadku, gdy zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą/generalnym wykonawcą umowa na roboty budowlane, usługi, dostawy przewidywała realizację części robót przez podwykonawcę.

2) uruchomienie środków z rachunku pomocniczego (o którym mowa w pkt. 10 niniejszego pisma) będzie następowało:

- a) w formie bezgotówkowej w drodze potrącania przez Bank – na podstawie upoważnienia – swoich wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu,
- b) w formie bezgotówkowej w drodze pokrywania przez Bank 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/ dostawcy;
- c) na rachunek bieżący Zamawiającego i na zlecenie Zamawiającego w przypadku, gdy po dokonaniu potrąceń, o których mowa w pkt 1, pozostanie niewykorzystana kwota.

3) uruchomienie I transzy oraz wszystkich kolejnych transz kredytu następowało po zablokowaniu przez Bank na rachunku pomocniczym (o którym mowa w pkt. 10 niniejszego pisma) w Banku kwoty odpowiadającej wysokości odsetek naliczonych od kredytu w okresie realizacji inwestycji, ustalonej na podstawie harmonogramu spłaty kredytu.

**Odpowiedź:** Zgodnie z pkt 2.12 „Warunków przedmiotu zamówienia” uruchamianie transz kredytu następowało będzie .... w terminie do 7 dni od daty złożenia kompletnego wniosku przez Zamawiającego”. Zgodnie z 2.13 „realizacja dyspozycji Zamawiającego będzie następować w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy opisany w umowie kredytu”. Zamawiający oczekuje, że będzie to rachunek Zamawiającego. Bank w swoich pytaniach wskazuje na możliwość bezpośredniego potrącania wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu. Jest zatem zasadnym aby transze były przekazywane na rachunek Zamawiającego. Nie bez znaczenia jest też fakt zawarcia umowy o roboty budowlane przez Zamawiającego. Wykonawca będzie oczekiwał, że faktury będą wystawiane na Zamawiającego i przez niego na bieżąco regulowane. Załącznikami do wniosku o wypłatę transzy mogą stanowić faktury i częściowe protokoły odbioru oraz oświadczenia o których mowa w pkt b). Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 10 Zamawiający oczekuje, że kwoty odsetek począwszy od drugiej transzy oraz prowizje od każdej

transzy będą potrącane przez Wykonawcę z wnioskowanej przez Zamawiającego transzy przekazywanej na konto Zamawiającego.

17. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby wypłata ostatniej transzy nastąpiła w terminie do jednego miesiąca od daty złożenia przez Zamawiającego pisemnego wniosku o wypłatę ostatniej transzy wraz z dokumentacją wymaganą przez Wykonawcę, po zweryfikowaniu sporządzonego rozliczenia i przedłożonej dokumentacji, zgodnie z zapisami par.10 ust.7 i 8 przedłożonego wzoru umowy kredytu obowiązującego w Banku.

**Odpowiedź:** Tak.

18. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpi pod warunkiem:

- 1) upływu co najmniej 5 lat od daty lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,
- 2) wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,
- 3) spełniania przez Zamawiającego warunków umownych, w tym klauzul dotyczących gromadzenia funduszu remontowego i kaucji,
- 4) przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości.

**Odpowiedź:** Co do zasady („inwestycja dotyczy mieszkań na wynajem”) Zamawiający nie przewiduje sprzedaży mieszkań w tym budynku. Tym niemniej wskazane zapisy dają możliwość zbycia mieszkań po określonym terminie. Zamawiający w związku z tym nie wnosi uwag do powyższych zapisów.

19. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że w przypadku niedotrzymania przez Zamawiającego warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Zamawiającego zdolności kredytowej Bank może:

- 1) podwyższyć maksymalnie o 5 punktów procentowych wysokość marży,
- 2) obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
- 3) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części,
- 4) zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu bądź przedstawienia w określonym terminie programu naprawczego i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Bank.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wnosi uwag do takich zapisów o ile Bank będzie wykorzystywał te zapisy adekwatnie do charakteru i skali niedotrzymania warunków umowy przez Zamawiającego. Zamawiający oczekuje, że o taki zapis zostaną rozszerzone zapisy projektu umowy.

20. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie kredytu: „O zmianie oprocentowania Wykonawca będzie każdorazowo zawiadamiał kredytobiorcę, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, podając jednocześnie wysokość obowiązującej w danym miesiącu spłaty kredytu. Za datę doręczenia pisma o zmianie oprocentowania Bank będzie traktował również datę pierwszego awizowania przesyłki poleconej wysłanej pod ostatni znany Bankowi adres kredytobiorcy”.

**Odpowiedź:** Zgodnie z zapisami pkt. 2.5. Warunków przedmiotu zamówienia „Odsetki naliczane będą miesięcznie na podstawie stawki WIBOR 3M ustalonej w ostatnim dniu roboczym przed rozpoczęciem okresu odsetkowego”. Tym niemniej, Zamawiający zgadza się na taki zapis w umowie kredytowej.

21. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wysokość minimalnego poziomu wkładu własnego kredytobiorcy w kosztach realizowanej inwestycji wyniosła min. 50%.

**Odpowiedź:** Tak. Wynika to bezpośrednio z opisu przedmiotu zamówienia.

22. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zawarcie umowy kredytu zgodnie z wzorem umowy kredytu obowiązującym w Banku,

**Odpowiedź:** Tak o ile zapisy umowy nie będą sprzeczne z zapisami SIWZ i powyższymi odpowiedziami na zadane pytania. Zgodnie z pkt 1 działu XVII „Wzór umowy musi odpowiadać warunkom specyfikacji. Wszystkie zapisy nie odpowiadające warunkom specyfikacji będą nieważne i zostaną usunięte z umowy”.

23. Dodatkowo prosimy o udostępnienie:

- a) informacji o aktualnym stanie zaangażowania rzeczowo-finansowego inwestycji,
- b) informacji o planowanych terminach realizacji inwestycji,
- c) zawartych umów na realizację przedmiotowej inwestycji.

**Odpowiedź:** W chwili obecnej Zamawiający nie wykonuje się żadnych robót budowlanych. W październiku został ogłoszony przetarg na wykonanie robót budowlanych. Zakończenie przyjmowania ofert w tym zakresie planowane jest na 12 listopada 2013 r. Rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest na 2 grudnia 2013 a zakończenie wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie 31.10.2014 r. Planowane zasiedlenie 3 listopad 2014 r.

Obecne zaangażowanie rzeczowo – finansowe wynosi 879 933,82 zł i składa się z:

- 1) tytułu własności nieruchomości zabudowanej przy ul. Koszarowej 9 o wartości 746 200,00 zł netto,
- 2) dokumentacji o wartości 70 019,82 zł brutto,
- 3) poniesionych przez Zamawiającego w październiku 2013 r. kosztów aneksu do projektu budowlanego w kwocie 63 714,00 zł brutto.