

W związku zadaniem pytań do:

Przetarg nieograniczony nr 1/KREDYT/2015 na udzielenie i obsługę kredytu długoterminowego na częściowe sfinansowanie inwestycji pn. „Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu” przy ul. Św. Wojciecha 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. Jeżeli uchwały takie nie zostały podjęte - czy Zamawiający wyraża zgodę, aby ich przedłożenie stanowiło warunek podpisania umowy kredytu.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie posiada zgody na zaciągnięcie zobowiązania i ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na kredytowanej nieruchomości. Zamawiający wyraża zgodę, aby przedłożenie wymienionej zgody stanowiło warunek podpisania umowy kredytu.

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

**Odpowiedź:** Zamawiający nie posiada indywidualnej interpretacji Urzędu Skarbowego lub Izby Skarbowej zwalniającej działalność polegającą na zarządzaniu zasobami wybudowanymi z udziałem kredytów udzielonych ze środków byłego KFM z opodatkowania podatkiem od osób prawnych.

3. W nawiązaniu do punktu 4 e) w Warunkach przedmiotu zamówienia SIWZ, w którym zawarto informację, że jednym z zabezpieczeń kredytu będzie:  
„przelew (cesja) wierzytelności z tytułu należnych rocznych czynszów wg umów zawieranych przez Zamawiającego z najemcami lokali mieszkalnych po ich zawarciu”

W związku z powyższym, czy od Zamawiający wyrazi zgodę, aby jednym z warunków uruchomienia kredytu było:

przedłożenie wzoru umowy z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych usytuowanych w kredytowanej inwestycji, w której zostanie wskazany rachunek bankowy, wskazany w umowie kredytu jako rachunek, na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez Zamawiającego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu (cesji) wierzytelności z tytułu należnych rocznych czynszów z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych na rzecz Banku,

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie takiego warunku uruchomienia kredytu.

4. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby dokumentami wzmacniającymi skuteczność dochodzenia wierzytelności z tytułu kredytu były:
  - 1) oświadczenie o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 97 Prawa bankowego,
  - 2) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym, na którym gromadzona będzie całość wpływów z najmu lokali mieszkalnych usytuowanych w kredytowanym budynku,

w związku z ustanowieniem prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu (cesji) wierzytelności z tytułu należnych rocznych czynszów z zawartych oraz przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych na rzecz Banku;

3) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym, na który wpłyną środki kredytu.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie wymienionych zabezpieczeń.

5. Czy Zamawiający wyrazi zgodę aby jednym z warunków uruchomienia I transzy kredytu oraz wszystkich kolejnych transz kredytu było:

złożenie listy osób, które zawarły umowy o wniesienie wkładu budowlanego i wniosły środki pieniężne z tytułu umów o wniesienie wkładu na budowę lokali mieszkalnych usytuowanych w kredytowanej inwestycji na pokrycie kosztów budowy lokalu wraz z udziałem w kosztach budowy części wspólnej nieruchomości i udziałem w kosztach pozyskania nieruchomości gruntowej.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie takiego warunku uruchomienia I transzy kredytu.

6. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na sprzedaż wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie wyraża zgody na sprzedaż wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie przez Wykonawcę.

7. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia dotyczącego ryzyka stopy procentowej (wzór oświadczenia w załączeniu).

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia dotyczącego ryzyka stopy procentowej o następującej treści:

„Oświadczam, że zostałam/zostałem poinformowana/y przez Bank i jestem świadoma/y ponoszenia ryzyka stopy procentowej w przypadku zaciągnięcia kredytu budowlanego oprocentowanego zmienną stopą procentową”

8. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na dostarczenie do Banku odpisu księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu z wpisem hipoteki na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wpisu hipoteki.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie Wykonawcy odpisu księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu z wpisem hipoteki na rzecz Wykonawcy na pierwszym miejscu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wpisu hipoteki.

9. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie mówiący, że „w przypadku mającego mieć miejsce przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest kredytowany budynek we własność, Kredytobiorca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Banku o powyższym oraz do ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej jego własność, po zmianie stanu prawnego”.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie powyższego zapisu do umowy.

10. Czy Zamawiający dopuszcza możliwość skalkulowania w stawce czynszu odpisu na remonty zasobu będącego przedmiotem kredytowania.

**Odpowiedź:** Zamawiający dopuszcza możliwość skalkulowania w stawce czynszu odpisu na remonty zasobu będącego przedmiotem kredytowania.

11. Czy Zamawiający wyrazi zgodę:

- 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 planem finansowym gromadzenia środków na przyszłe remonty, w wysokości odpowiadającej odpisowi remontowemu kalkulowanemu w stawce czynszu.
- 2) przedkładanie w Banku w okresach rocznych, do końca miesiąca następnego po zakończeniu danego roku kalendarzowego - informacji umożliwiających Bankowi ocenę w zakresie spełnienia warunku określonego w pkt 1) wraz z rozliczeniem z wykorzystania środków, potwierdzonym wyciągami z rachunków, na których środki są gromadzone.
- 3) 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.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na wymienione wyżej warunki.

12. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, w przypadku dopuszczenia przez Bank sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych na przedstawienie w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na przedstawienie aktualizacji wyceny nieruchomości w przypadku sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych.

13. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie mówiący o konieczności spełniania w okresie kredytowania wymogów kapitałowych, tj.:

- 1) sfinansowania rzeczowego majątku trwałego w wysokości minimum 40% sumą następujących składników:
  - a) kapitał własny spółki,
  - b) uzyskane partycypacje, z tego:
    - bezzwrotne – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe),
    - zwrotne – mające charakter zobowiązań długoterminowych (ewidencjonowane jako zobowiązania długoterminowe),
  - c) umorzenia części kwot kredytów, dokonane na podstawie przepisów ustawy – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe) oraz
  - d) inne środki finansowe, w tym otrzymane od podmiotów zewnętrznych, odpowiednio udokumentowane, mające charakter trwałego zasilania finansowego,
- 2) posiadania kapitału podstawowego o wartości stanowiącej co najmniej 10% łącznego zadłużenia Zamawiającego wobec Banku oraz wobec innych podmiotów.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie w/w zapisów do umowy.

14. 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,
- 5) odmówić finansowania nowych projektów.

**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 postanowienia projektu umowy.

15. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że „Zmiana oprocentowania kredytu następować będzie automatycznie, na skutek zmiany stawki bazowej. O zmianie oprocentowania bank będzie każdorazowo zawiadamiał kredytobiorcę listem poleconym, podając jednocześnie wysokość obowiązującej w danym miesiącu spłaty raty 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:** Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie wymienionego zapisu do umowy.

16. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zawarcie umowy kredytu zgodnie z wzorem umowy kredytu obowiązującym w Banku (wzór dostępny na stronie internetowej Banku).

**Odpowiedź:** Tak, o ile zapisy umowy nie będą sprzeczne z zapisami SIWZ i powyższymi odpowiedziami na zadane pytania. Wszystkie zapisy nie odpowiadające warunkom specyfikacji będą nieważne i zostaną usunięte z umowy”.

17. Czy Zamawiający dokonał wyboru wykonawcy inwestycji. Jeżeli tak, to prosimy o udostępnienie umowy z generalnym wykonawcą.

**Odpowiedź:** Zamawiający nie dokonał wyboru wykonawcy inwestycji.

18. Czy Zamawiający wyraża zgodę - w przypadku gdy wykonawca inwestycji nie został wybrany/umowa z wykonawcą inwestycji nie została zawarta- na przedłożenie w Banku, nie później niż przed złożeniem wniosku o uruchomienie kredytu, umowy z wykonawcą robót budowlanych tej inwestycji, a także innych umów z wykonawcami usług i dostaw dotyczących realizacji inwestycji, które nie zostały dotąd zawarte.

**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na przedłożenie Wykonawcy, nie później niż przed złożeniem wniosku o uruchomienie kredytu, umowy z wykonawcą robót budowlanych tej inwestycji.

19. Dodatkowo prosimy o udostępnienie:

- 1) umów z projektantem i zawartych umów dotyczących realizacji inwestycji,
- 2) do wglądu - pozwolenia na budowę.

**Odpowiedź:** Zamawiający przedkłada umowę na prace projektowe nr 1/2014/n z dnia 15.12.2014 z firmą WEKTOR – zakres umowy w całości obejmuje prace projektowe dotyczące III etapu.

Zamawiający informuje, że w koszt prac projektowych wliczył 20% wartości innych opracowań projektowych, badań, uzgodnień i opłat dotyczących całego osiedla obejmującego 15 budynków.

W ramach umowy na roboty budowlane II etapu osiedla (umowa ŚW/II/2014 wraz z aneksem nr 1) wykonano część robót opisanych w § 1 ustęp 1 pkt. 3 aneksu nr 1 na rzecz etapu III. Wartość tych robót netto wynosi 67 493,54 zł.

Zamawiający udostępni umowy dotychczas zawarte Wykonawcy, przed podpisaniem umowy kredytu.

PREZES ZARZĄDU  
JAWORSKIEGO TBS  
Spółka z o.o.

*Janusz Łach*  
mgr inż. Janusz Łach

12.02.2015r.