

Nasz znak: OTBS/ZP/5/2013

Dotyczy: **Wyjaśnienia treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia pn. „Udzielenie kredytu długoterminowego na finansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego literowo „H” wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Oświęcimiu przy ul. Zagrodowej”, ogłoszenie o zamówieniu przekazane Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej w dniu 02.10.2013r.**

#### Wyjaśnienie treści SIWZ

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2013r., poz. 907), Zamawiający zawiadamia iż w dniach od 02.10.2013 do 23.10.2013 do siedziby Zamawiającego wpłynęły wnioski o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia , na które Zamawiający udziela następujących odpowiedzi:

##### Pytanie nr 1

Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia jego uruchomienia wyniósł maksymalnie 90 dni kalendarzowych i w tej sytuacji termin wykonania zamówienia ( liczony od dnia podpisania kredytu- pkt 5 SIWZ) wyniósł 303 miesiące, przy zachowaniu 300 miesięcznego okresu spłaty kredytu (liczonego od daty uruchomienia pierwszej transzy)

##### Odpowiedź:

Zamawiający wyrazi zgodę, aby okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia jego uruchomienia wyniósł maksymalnie 90 dni kalendarzowych i w tej sytuacji termin wykonania zamówienia ( liczony od dnia podpisania kredytu- pkt 5 SIWZ) wyniósł maksymalnie 303 miesiące, przy zachowaniu 300 miesięcznego okresu spłaty kredytu (liczonego od daty uruchomienia pierwszej transzy)

##### Pytanie nr 2

Czy Zamawiający wyrazi zgodę aby stopa procentowa wysokości stawki WIBOR 3M ustalana była na okres 3 miesięcy i wyznaczana na dwa dni robocze przed końcem kwartału i obowiązywała od 1-go dnia następnego kwartału.

##### Odpowiedź:

Nie. Zgodnie z SIWZ

##### Pytanie nr 3

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

**Odpowiedź:**

Zamawiający dysponuje uchwałą Rady Nadzorczej na zaciągnięcie kredytu z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „H” na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu. Niniejsza uchwała w załączeniu.

**Pytanie nr 4**

Czy zamawiający dopuszcza możliwość skalkulowania w stawce czynszu odpisu na remonty zasobu będącego przedmiotem kredytowania. Jeżeli tak, to prosimy o podanie do jakiej maksymalnej wysokości stawka może zostać zwiększona.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie dopuszcza możliwości skalkulowania w stawce czynszu odpisu na remonty zasobu będącego przedmiotem kredytowania.

**Pytanie nr 5**

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia planowanej stawki czynszu dla wnioskowanej inwestycji. Jeżeli tak, to prosimy o podanie do jakiej.

**Odpowiedź:**

Zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia planowanej stawki czynszu dla wnioskowanej inwestycji. Zgodnie z art.28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 1995r. Nr 133, poz. 654), Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego nie może być wyższa w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**Pytanie nr 6**

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

**Pytanie nr 7**

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

**Odpowiedź:**

Zamawiający wyrazi zgodę aby kres wykorzystania kredytu od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do dnia wykorzystania ostatniej transzy kredytu wyniósł maksymalnie 24 miesiące.

**Pytanie nr 8**

Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby wkład własny w realizowanej inwestycji został wniesiony przez Kredytobiorcę przed zaangażowaniem środków Banku

**Odpowiedź:**

Zamawiający wyrazi zgodę, aby wkład własny w realizowanej inwestycji został wniesiony przez Kredytobiorcę przed zaangażowaniem środków Banku

**Pytanie nr 9**

Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby Wykonawca prowadził dla Zamawiającego, na podstawie odrębnie zawartej umowy rachunku bankowego, rachunek pomocniczy, służący 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 oraz garaży/miejsc postojowych usytuowanych w kredytowanej inwestycji, przeznaczonych na spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie wyrazi zgody, aby Wykonawca prowadził dla Zamawiającego, na podstawie odrębnie zawartej umowy rachunku bankowego, rachunek pomocniczy, służący 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 oraz garaży/miejsc postojowych usytuowanych w kredytowanej inwestycji, przeznaczonych na spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu.

**Pytanie nr 10**

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 oraz wszystkich pozostających w zasobie mieszkaniowym Kredytobiorcy budynków mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez BGK ze środków byłego KFM w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 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 oraz wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez BGK ze środków byłego KFM w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 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.

**Odpowiedź:**

Zamawiający nie 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 oraz wszystkich pozostających w zasobie mieszkaniowym Kredytobiorcy budynków mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez BGK ze środków byłego KFM w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 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 oraz wybudowanych

- z udziałem kredytów udzielonych przez BGK ze środków byłego KFM w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 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.

Środki niezbędne na przeprowadzenie remontów będą sukcesywnie zabezpieczane na jednorocznych bankowych lokatach terminowych. Wysokość lokat będzie obejmować wartość przewidywanych remontów na postępujące kolejno okresy pięcioletnie, tj. na koniec każdego roku kalendarzowego.

**Pytanie nr 11**

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

**Odpowiedź:**

Nie. Zamawiający nie wyrazi zgody na zawarcie umowy kredytu zgodnie z wzorem umowy kredytu obowiązującym w Banku. Kwestie związane z wzorem umowy Zamawiający unormował w pkt 31 SIWZ.

**Pytanie nr 12**

Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zabezpieczenie kredytu w formie pełnomocnictw/ upoważnień do dysponowania środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.

**Odpowiedź:**

Tak. Zamawiający wyrazi zgodę na zabezpieczenie kredytu w formie pełnomocnictw/ upoważnień do dysponowania środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych Kredytobiorcy.

**Pytanie nr 13**

Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności (zabezpieczonej hipotecznie) wg załączonego wzoru

**Odpowiedź:**

Nie. Zamawiający nie wyrazi zgody na złożenie pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności (zabezpieczonej hipotecznie).

**Pytanie nr 14**

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

**Odpowiedź:**

Tak. Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, w trybie art.97 Prawa bankowego. Wyrażenie zgody na złożenie pisemnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, w trybie art.97 Prawa bankowego Zamawiający przewidział w pkt. 3.3.23 SIWZ.

**Pytanie nr 15**

Czy zostały już podpisane umowy o partycypacje na przedmiotowe zadanie (jeśli tak to prosimy podać liczbę zawartych umów oraz wysokość wpłaconych partycypacji).

**Odpowiedź:**

Na dzień 23 październik 2013r. podpisano 20 umów o partycypacje na przedmiotowe zadania o łącznej wartości 1021765,72 zł . Na dzień 23 październik 2013r. Wysokość wpłaconych partycypacji z tytułu zawartych umów o partycypacje 770751,48zł. Różnica wynika z faktu iż nie upłynął jeszcze termin płatności dotyczący umów o partycypacje zawartych w miesiącu październiku br.

**Pytanie nr 16**

Dodatkowo prosimy o udostępnienie następujących dokumentów:

- a) zestawienie kosztów i źródeł finansowania inwestycji oraz ich udokumentowanie,
- b) decyzji o pozwoleniu na budowę,
- c) biznes planu przedsięwzięcia,

**Odpowiedź:**

Zamawiający w załączeniu przedstawia następujące dokumenty:

- a) zestawienie kosztów i źródeł finansowania,
- b) decyzje pozwolenie na budowę,
- c) biznes plan przedsięwzięcia,