

Ostrów Wielkopolski, dnia 13 lipca 2016 r.

## **Odpowiedzi na pytania**

Znak sprawy: OPP/02/2016

dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie usługi p.n.: „Udzielenie kredytu bankowego w wysokości 1.300.000,00 zł na budowę budynku wielorodzinnego przy ul Klasztornej, działka 5/17 w Ostrowie Wielkopolskim”.

BZP z dnia 28.06.2016 r. nr ogłoszenia 107815 - 2016

Zamawiający na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 1994r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015r. poz. 2164 tekst jednolity) odpowiada na zadane pytania:

### **Pytanie nr 1**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na poręczenie Gminy Ostrów Wielkopolski, albo oświadczenie patronackie tej gminy spełniające warunki określone w rozporządzeniu ministra finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków ?

### **Odpowiedź:**

**Zamawiający nie wyraża zgody.**

### **Pytanie nr 2**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci pełnomocnictw nieodwołalnych do rachunków Zamawiającego prowadzonych przez Getin Noble Bank SA, SGB Bank SA, Bank Ochrony Środowiska SA i BZ WBK S.A.?

### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę .**

### **Pytanie nr 3**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci weksla in blanco wystawionego przez Zamawiającego wraz z deklaracją wekslową?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

### **Pytanie nr 4**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci umownego prawa do potrącania wierzytelności Wykonawcy z tytułu kredytu z rachunków bieżących Zamawiającego prowadzonych przez Wykonawcę?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

### **Pytanie nr 5**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności pieniężnych z przyszłych umów najmu zawieranych z najemcami lokali realizowanych w ramach kredytowanej inwestycji?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

### **Pytanie nr 6**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na zawarcie umowy ubezpieczenia budowy, a po jej zakończeniu umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości z zakładem ubezpieczeń znajdującym się na liście akceptowanych przez Wykonawcę zakładów ubezpieczeń ? (lista w załączeniu).

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę na zawarcie umowy ubezpieczenia budowy, a po jej zakończeniu Zamawiający ubezpiecza nieruchomości na najkorzystniejszych warunkach rekomendowanych przez brokera ubezpieczeniowego z zakładem ubezpieczeń między innymi znajdującym się na liście załączonej przez Wykonawcę.**

**Pytanie nr 7**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych, a po jej zakończeniu z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania) kredytowanej nieruchomości, na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 8**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności z umowy o roboty budowlane?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 9**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności pieniężnych z gwarancji dobrego wykonania umowy o roboty budowlane lub blokadę środków na rachunku bankowym, na którym zostały zdeponowane kwoty zatrzymane zgodnie z umową o roboty budowlane?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 10**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na przedłożenie (przed postawieniem kredytu do jego dyspozycji) oświadczenia o poddaniu się przez Zamawiającego egzekucji do wysokości 150% kapitału kredytu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2014, poz. 101 z późn. zm.) w formie aktu notarialnego?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 11**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na prowadzenie rachunku bieżącego i rachunku wyodrębnionych wpływów u Wykonawcy do czasu całkowitej spłaty kredytu?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 12**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na przedłożenie przed uruchomieniem pierwszych środków z kredytu, umowy z generalnym wykonawcą, a w przypadku zlecenia prac odrębnym podmiotom – umowy z podwykonawcami, potwierdzającej/ych wartość nakładów inwestycyjnych na poziomie nie wyższym niż wartość wynikająca z kosztorysu budowlanego/przepływów pieniężnych dla kredytowanej inwestycji?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 13**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na zapis w umowie kredytowej, iż transze będą stawiane do dyspozycji Kredytobiorcy w wysokości uzależnionej od stopnia zaawansowania robót kredytowanej inwestycji, po stwierdzeniu przez osobę z uprawnieniami budowlanymi działającą na rzecz podmiotu zewnętrznego, który zawarł z Wykonawcą stosowną umowę, wykonania zafakturowanych robót oraz zgodności zapisów dziennika budowy z postępowaniem robót?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 14**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na pokrycie kosztów kontroli inwestycji?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający nie wyraża zgody.**

### **Pytanie nr 15**

Czy zamawiający wyraża zgodę, w przypadku zmiany harmonogramu uruchamiania transz (kwoty lub /i terminy) w stosunku do pierwotnie ustalonego w umowie kredytu, na zmianę dat oraz kwot transz kredytu po sporządzeniu przez Wykonawcę monitorowania na podstawie bieżących danych finansowych wymaganych przez Wykonawcę?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

### **Pytanie nr 16**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na zapłatę prowizji od kredytu w dniu zawarcia umowy kredytu?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający podtrzymuje zapisy SIWZ. Prowizja płatna do dnia uruchomienia kredytu.**

### **Pytanie nr 17**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na pokrycie kosztów zabezpieczenia hipotecznego?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

### **Pytanie nr 18**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na uruchomienie kredytu w terminie do 5 dni roboczych po spełnieniu warunków wypłaty kredytu?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający nie wyraża zgody.**

### **Pytanie nr 19**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na zapis w umowie kredytu, że:

- a) odsetki są obliczane w miesięcznych okresach obrachunkowych od kwoty zadłużenia z tytułu kredytu, począwszy od dnia następnego po dniu wypłaty pierwszej transzy do dnia spłaty kredytu włącznie, i spłacane miesięcznie w dniu wymagalności spłaty raty kapitału.
- b) spłata odsetek rozpoczyna się:
  - w miesiącu, następującym po miesiącu, w którym nastąpi wypłata pierwszej transzy
  - w przypadku gdy upłynął co najmniej miesiąc kalendarzowy pomiędzy wypłatą pierwszej transzy, a najbliższym dniem wymagalności,
- c) w drugim miesiącu następującym po miesiącu, w którym wystąpiła wypłata transzy
  - w przypadku, gdy okres pomiędzy wypłatą pierwszej transzy, a najbliższym dniem wymagalności jest krótszy niż miesiąc kalendarzowy.

### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

### **Pytanie nr 20**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na zablokowanie na rachunku wyodrębnionych wpływów przed uruchomieniem kredytu środków pieniężnych na spłatę odsetek od kredytu w okresie realizacji inwestycji/karencji w spłacie kapitału kredytu?

### **Odpowiedź:**

**Zamawiający nie wyraża zgody.**

### **Pytanie nr 21**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na przedłożenie umów rezerwacyjnych zawartych z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych, na minimum 50% powierzchni mieszkalnej realizowanej w ramach Inwestycji przed pierwszym uruchomieniem środków z kredytu?

### **Odpowiedź:**

**Zamawiający nie ma możliwości przedłożenia umów rezerwacyjnych przed pierwszym uruchomieniem środków z kredytu, gdyż umowy rezerwacyjne zawierane są po wybudowaniu budynku, następnie po zawarciu umów rezerwacyjnych zawierane są umowa najmu i umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, obydwie umowy w tym samym terminie.**

#### **Pytanie nr 22**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na przedstawienie Wykonawcy ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dotyczącej kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego niezwłocznie po jej uzyskaniu, a w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie - potwierdzenia, iż organ nadzoru budowlanego nie zgłosił zastrzeżeń do złożonego powiadomienia o zakończeniu budowy?

#### **Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

#### **Pytanie nr 23**

Czy wynajmowane lokale będą wyodrębniane i będą do nich zakładane nowe księgi wieczyste?

#### **Odpowiedź:**

**Wynikający z umowy przedwstępnej termin sprzedaży lokalu może nastąpić nie później niż po 30 latach i nie wcześniej niż po 15 latach od dnia zawarcia umowy. Po upływie terminu sprzedaży określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży i spłacie całości ceny lokalu, Sprzedawca przeniesie na rzecz Nabywcy prawo własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych i założy do nich nowe księgi wieczyste.**

#### **Pytanie nr 24**

Czy Zamawiający akceptuje poniżej określone warunki uruchomienia pierwszej transzy:

1. potwierdzenie przez Wykonawcę braku aktywnych zajęć na rachunku Zamawiającego,
2. potwierdzenie braku wymagalnych zobowiązań Zamawiającego wobec Wykonawcy,
3. przedłożenie pozytywnej weryfikacji przez osobę z uprawnieniami budowlanymi działającą na rzecz podmiotu zewnętrznego, który zawarł z Wykonawcą stosowną umowę w zakresie:
  - a. możliwości przeprowadzenia inwestycji zgodnie z zaakceptowanym przez Wykonawcę budżetem i harmonogramem,
  - b. sprawdzenia zgodności zapisów w dzienniku budowy z postępowaniem robót oraz z załączonym do wniosku kredytowego kosztorysem i harmonogramem,
  - c. kompletności posiadanych przez Zamawiającego decyzji administracyjnych (pozwoleń),
  - d. kompletności posiadanej przez Kredytobiorcę dokumentacji technicznej (projektowej) budowy,
  - e. stopnia zaawansowania dotychczasowych prac inwestycyjnych?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 25**

Czy Zamawiający akceptuje poniżej określone warunki uruchomienia każdej następnej transzy:

1. potwierdzenie przez Wykonawcę braku aktywnych zajęć na rachunku Zamawiającego,
2. potwierdzenie braku wymagalnych zobowiązań Zamawiającego wobec Wykonawcy?

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 26**

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

1. ustanowienia – na żądanie Wykonawcy w okresie obowiązywania umowy kredytu – dodatkowego zabezpieczenia spłaty wierzytelności Wykonawcy, w formie i wartości zaakceptowanej przez Wykonawcę, w przypadku gdy:
  - a. 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,
  - b. 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,
2. 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,
3. 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:

- a. odstąpienia od realizacji takiego zamierzenia pod rygorem wypowiedzenia umowy kredytu albo
- b. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający wyraża zgodę.**

**Pytanie nr 27**

Czy Zamawiający wyraża zgodę na nie zawieranie w umowie kredytu zapisu wskazanego w cz. B pkt 32 SIWZ „[...]”, iż wszelkie postanowienia warunków ogólnych czy szczególnych umowy kredytowej, które są wprost sprzeczne z wymaganiami określonymi w SIWZ, lub też czynią te wymogi w pełni lub częściowo nieskutecznymi, będą uważane za nieistniejące w takim zakresie, w jakim ograniczają skuteczność wymagań określonych w SIWZ”.

**Odpowiedź:**

**Zamawiający dopuszcza nie zawieranie w umowie kredytu wyżej wymienionego zapisu.**

**Pytanie nr 28**

Wykonawca zwraca się z prośbą o udostępnienie niżej wymienionych dokumentów:

1. informacji o liście osób oczekujących.
2. roczne sprawozdanie finansowe zatwierdzone przez organ zatwierdzający wraz z informacjami dotyczącymi przyjętych zasad (polityki) rachunkowości sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości albo MSR za rok 2014 i 2015,
3. uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok 2014 i 2015 oraz uchwałę o podziale zysku za rok 2014 i 2015,
4. opinię i raport biegłego rewidenta dotyczący sprawozdania finansowego za rok 2014 i 2015 (o ile sprawozdanie finansowe podlega obowiązkowi badania zgodnie z ustawą o rachunkowości),
5. bilans i RZiS sporządzone na koniec okresu bieżącego,
6. roczne i śródroczne (2014, 2015 i okres bieżący) skonsolidowane sprawozdania finansowe, o ile podmiot jest zobowiązany do ich sporządzenia:

- Zamawiającego - jeśli Zamawiający konsoliduje sprawozdania finansowe,

- podmiotu dominującego najwyższego szczebla konsolidacji albo podmiotu dominującego, który jako pierwszy konsoliduje sprawozdania finansowe Zamawiającego- jeśli sprawozdanie finansowe Zamawiającego jest konsolidowane,

7. dane uzupełniające do sprawozdań finansowych zgodnie z załączonym wzorem,
8. projekcje finansowe zgodnie z załączonym wzorem,
9. zestawienie przepływów pieniężnych dla potrzeb oceny wykonalności przedsięwzięcia inwestycyjnego sporządzone dla okresów kwartalnych dla etapu realizacji inwestycji i okresów rocznych dla kolejnych lat objętych okresem realizacji transakcji kredytowej, zgodnie z załączonym wzorem,
10. projekt budowlany zatwierdzony w decyzji o pozwoleniu na budowę,
11. dokument potwierdzający podział działki nr 5/6,
12. kosztorys inwestycji wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym jej realizacji,
13. operat szacunkowy dot. nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja (nie starszy niż 12 miesięcy), sporządzony przez akceptowanego przez Wykonawcę rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z wymogami Wykonawcy, prezentujący wartość rynkową gruntu (niezabudowanego) oraz wartość przyszłą (tj. wg stanu po zrealizowaniu inwestycji),
14. mapy podziału geodezyjnego nieruchomości i wypis z ewidencji gruntów i budynków, nie starsze niż 3 miesiące na dzień przedłożenia u Wykonawcy,
15. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – potwierdzające, że teren, na którym ma być realizowana inwestycja mieszkaniowa, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Treść powyższych zmian stanowi, zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy Pzp. zmianę treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia i jest wiążąca dla wszystkich Wykonawców biorących udział w postępowaniu o udzielenie niniejszego zamówienia.