

Suwałki, dnia 05.10.2016 r.

DI.261.1.25-2.2016.SS

Strona internetowa  
[www.zbm.suwalki.pl](http://www.zbm.suwalki.pl)

Dotyczy: przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. w Biuletynie Zamówień Publiczny pod nr 309124-2016 dnia 15.09.2016 roku na „**Udzielenie długoterminowego kredytu bankowego z przeznaczeniem na sfinansowanie zadania inwestycyjnego pn. Budowa 48 rodzinnego budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Suwałkach na działce o Nr geodezyjnym 25762/6 położonej przy ul. Pułaskiego, stanowiącej własność spółki**”, nr sprawy: 51/U/2016.

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. informuje, że w postępowaniu przetargowym wpłynęły pytania dotyczące treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, których treść wraz z odpowiedzią przekazuję poniżej:

#### OFERENT I

- 1) W załączniku do SIWZ Założenia do inwestycji w części dot. źródeł finansowania wskazany jest udział kredytu w wysokości 75%. Przy planowanych nakładach inwestycyjnych w wysokości 7.590.000 zł kwota kredytu winna wynosić 5.692.500 zł, natomiast kwota kredytu z SIWZ stanowi 77,08% planowanych nakładów inwestycyjnych – proszę o wyjaśnienie, z czego to wynika,  
**Odpowiedź:** Szacunkowa kwota kredytu w wysokości 5 850 000 zł została określona w oparciu o planowany koszt budowy budynku wynikający z założeń do inwestycji, załącznik nr 4 do SIWZ, tj. całkowity koszt budowy w kwocie 7 590 000 zł pomniejszony o wartość działki w wysokości 749 000 zł i zadatków na poczet zakupu lokalu w wysokości 1 026 150 zł stanowi po zaokrągleniu kwotę kredytu określoną przez Zamawiającego.
- 2) Czy podane w założeniach do inwestycji nakłady są w wartości brutto czy netto,  
**Odpowiedź:** Podane wartości zawierają podatek VAT.
- 3) Jeśli podane w założeniach nakłady inwestycyjne są w wartości netto, w jaki sposób finansowany będzie podatek VAT,  
**Odpowiedź:** Nakłady inwestycyjne szacowane są w kwocie brutto.
- 4) Czy w przypadku finansowania kredytem nakładów inwestycyjnych w wartości brutto jest możliwość przeznaczania zwrotu podatku VAT na spłatę kredytu,  
**Odpowiedź:** Przetarg dotyczy kredytu na sfinansowanie inwestycji w cenie brutto. W przypadku VAT, jest on zwracany, a następnie doliczany do comiesięcznych wpłat najemców i odprowadzany do urzędu skarbowego. W związku z tym Zamawiający nie przewiduje takiej możliwości.
- 5) Czy został już wyłoniony wykonawca inwestycji i została zawarta umowa,  
**Odpowiedź:** Nie. Postępowanie przetargowe zostanie ogłoszone po wyborze banku kredytującego inwestycję. Zamawiający jest w posiadaniu kompletnej dokumentacji przetargowej.

- 6) Jak będzie wnoszony udział środków własnych w inwestycję? Czy ZBM wniesie te środki w pierwszej kolejności? Czy jest możliwe podpisanie przed uruchomieniem kredytu 100% umów najmu, a jeśli nie, to jaki procent. W jakim okresie nastąpi podpisanie pozostałych umów,  
**Odpowiedź: Tak. W pierwszej kolejności Zamawiający wniesie zadatki na poczet ceny zakupu lokali mieszkalnych przyszłych nabywców w szacowanej kwocie 1 026 150 zł oraz nieruchomości w formie działki oszacowaną na 749 225 zł.**  
**Zamawiający przed uruchomieniem kredytu zawrze 100 % tj. 48 umów przedwstępnych sprzedaży lokali w formie aktu notarialnego.**
- 7) Czy jest możliwość poręczenia kredytu przez Miasto Suwałki,  
**Odpowiedź: Zamawiający w SIWZ podał proponowane formy zabezpieczenia oraz wskazał poręczyciela tj. Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach Spółka z o.o. uzyskując zgodę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników – dokument stanowi załącznik nr 7 do SIWZ. Zarówno Zamawiający jak i Poręczyciel są Spółkami z wyłącznym 100 % udziałem Miasta Suwałki. Przewodniczącym zgromadzenia wspólników obu Spółek jest Prezydent Miasta Suwałki. Zamawiający nie planuje korzystać z dodatkowego poręczenia kredytu przez Miasto Suwałki.**
- 8) Czy istnieje możliwość wsparcia finansowego przez Miasto Suwałki w sytuacji pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej ZBM lub utraty zdolności do obsługi kredytu np. w sytuacji opóźnień płatności przez najemców?  
**Odpowiedź: Zamawiający zobowiązuje się do uzyskania wsparcie udziałowca (właściciela) w sytuacji pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej lub utraty zdolności do obsługi kredytu.**
- 9) Co w sytuacji wzrostu stopy bazowej kredytu? Czy umowy z nabywcami będą przewidywały waloryzację rat czynszu?  
**Odpowiedź: Tak. Ewentualny wzrost lub spadek oprocentowania kredytu będą miały bezpośredni wpływ na kwotę raty z tytułu wykupu lokalu płaconą przez klienta, co zostało uregulowane w umowie przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego.**
- 10) Jaką Spółka poniosła jednorazowe koszty w I półroczu 2016r, które nie będą miały miejsca w kolejnych okresach (rodzaj i wartość),  
**Odpowiedź: Zamawiający w I półroczu 2016 roku poniósł koszt w wysokości 92 004 zł brutto za przygotowanie dokumentacji technicznej oraz opłacił podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 124 700 zł w związku z zawarciem umowy spółki w formie aktu notarialnego.**
- 11) Jaki był poziom zaległości z tyt. czynszów na koniec czerwca 2016r,  
**Odpowiedź: Zaległości z tytułu czynszów na koniec czerwca 2016 r. wynosiły 16 613,45 zł. co stanowi 1,47 % należności czynszowych za I półrocze br.**
- 12) Czy Spółka rozpoczęła już nabór przyszłych nabywców – ile wniosków zostało złożonych,  
**Odpowiedź: Zamawiający z dniem 16.09.2016 r. zakończył nabór wniosków. Do wyznaczonego terminu złożyło dokumenty 106 klientów. Ustalenie i opublikowanie listy podstawowej i rezerwowej osób spełniających określone kryteria nastąpi w terminie do 17.10.2016 r. Po tym terminie zostaną zawarte porozumienia w sprawie istotnych warunków postanowień przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych.**

13) Do kiedy planowane jest wykorzystanie kredytu,

**Odpowiedź:** Zgodnie z harmonogramem założeń do inwestycji, załącznik nr 4 do SIWZ, zakończenie budowy budynku planowane jest na listopad 2017 r. i do tego terminu zostanie wykorzystany kredyt. Zamawiający przewiduje płatności za zrealizowane roboty (wykonane elementy) dla wykonawcy inwestycji w czterech transzach.

14) Od kiedy planowane jest rozpoczęcie spłaty kredytu,

**Odpowiedź:** Zgodnie z harmonogramem założeń do inwestycji, załącznik nr 4 do SIWZ, zawarcie umów najmu lokali wraz z protokółarnym ich przekazaniem planowane jest na listopad 2017 r. W związku z tym rozpoczęcie spłaty kredytu nastąpi od grudnia 2017 r.

15) Czy klient otworzy w n/Banku rachunek bieżący i przeniesie wszystkie obroty związane z prowadzoną działalnością?

**Odpowiedź:** Z uwagi na wcześniejsze zobowiązania Spółki nie ma możliwości przeniesienia wszystkich obrotów związanych z prowadzoną działalnością do Wykonawcy. Zamawiający dopuszcza możliwość otwarcia rachunku pomocniczego u wybranego Wykonawcy i udzielenia pełnomocnictwa do jego dysponowania. Na rachunek będą wpływały wszystkie środki związane z obsługą kredytowanej inwestycji.

#### **Brakujące dokumenty:**

- 1) Akt notarialny Rep. A Nr 1701/2016 z dnia 10.03.2016r w sprawie zmiany umowy Spółki,
  - 2) zatwierdzony projekt budowlany,
  - 3) pozwolenie na budowę z klauzulą ostateczności,
  - 4) kosztorys inwestorski,
  - 5) harmonogram rzeczowo – finansowy,
  - 6) projekt przedwstępnej umowy nabycia lokalu,
  - 7) projekt umowy najmu lokalu,
  - 8) umowa z głównym wykonawcą inwestycji, potwierdzająca wartość przyjętych nakładów inwestycyjnych w informacji o inwestycji,
  - 9) prognozy finansowe ZBM Suwałki TBS sp. z o. o. sporządzone na okres co najmniej 5 lat wraz z uzasadnieniem przyjętych założeń,
  - 10) dokumenty umożliwiające ocenę sytuacji ekonomiczno – finansowej PEC w Suwałkach sp. z o. o. (poręczycieľa):
    - a) pełne sprawozdania finansowe za lata 2014-2015 tj.: bilans, rachunek wyników, sprawozdanie zarządu, raport i opinia biegłego rewidenta (jeśli sprawozdania podlegały opinii), uchwały w sprawie podziału zysku / pokrycia straty,
    - b) sprawozdanie finansowe za I półrocze 2016r, tj. bilans i rachunek wyników,
    - c) zestawienie zobowiązań o charakterze kredytowym (kredyty, leasingi, gwarancje, udzielonych poręczenia i gwarancje), wraz z informacją o terminie ich zapadalności i miesięcznych obciążeniach.
- Odpowiedź:** Dokumenty wskazane w pkt 1, 3, 6, 7, 9 i 10 w załączeniu. Pozostałe dokumenty określone w pkt 2, 4, 5, 8 Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć wybranemu w ramach procedury przetargowej Wykonawcy.

**Czy Spółka wyrazi zgodę na dodatkowe warunki:**

- 1) Dostarczenie dokumentacji, o której mowa w części Brakujące dokumenty do oceny wniosku pkt 1-8, w przypadku braku możliwości udostępnienia ich przed terminem złożenia oferty Banku,  
**Odpowiedź: Tak.**
- 2) Przedłożenie zaświadczeń ZUS, US i opinii bankowych,  
**Odpowiedź: Tak. Przedkładamy w załączeniu.**
- 3) Udokumentowanie zaangażowania udziału własnego w inwestycję w wysokości nie niższej niż 25% nakładów inwestycyjnych,  
**Odpowiedź: Tak.**
- 4) Udokumentowanie pokrycia podatku VAT w przypadku, gdyby kredyt miał finansować wyłącznie nakłady netto,  
**Odpowiedź: Nie, ponieważ kredyt finansuje nakłady w kwocie brutto.**
- 5) Ustanowienie zabezpieczeń, w tym skutecznie wpisana hipoteka,  
**Odpowiedź: Tak.**
- 6) Otwarcie rachunku wyodrębnionych wpływów, na który będą kierowane środki z tytułu czynszów wykupu lokali mieszkalnych w kredytowanej inwestycji. Rachunek zostanie zablokowany a zgromadzone na nim środki będą mogły być przeznaczone wyłącznie na spłatę kredytu,  
**Odpowiedź: Tak.**
- 7) Przedłożenie 100% umów przedwstępnych (48 umów) wraz z potwierdzeniem wniesienia zadatku przez najemców w wysokości 15% na poczet ceny zakupu, w których dodatkowo:  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na przedłożenie 100 % umów przedwstępnych (48 umów) dla wybranego Wykonawcy po wyborze najkorzystniejszej oferty.**
- a) wskazany będzie rachunek wyodrębnionych wpływów w n/Banku jako właściwy do wnoszenia wpłat z tyt. czynszów wykupu lokali mieszkalnych,  
**Odpowiedź: Tak. Klienci zostaną poinformowani o konieczności wpłat, na rachunek bankowy Zamawiającego prowadzony przez Wykonawcę, rat z tytułu wykupu lokali mieszkalnych w ramach zawartych przedwstępnych umów sprzedaży w formie aktu notarialnego.**
- b) zawarte będą postanowienia informujące o przeniesieniu wierzytelności przysługujących klientowi w stosunku do nabywców lokali mieszkalnych na rzecz n/Banku oraz przyjęcia tego faktu do wiadomości przez nabywców,  
**Odpowiedź: Tak jak powyżej w pkt 7a.**
- c) zawarte będą zapisy dotyczące aktualizacji / rewaloryzacji czynszu wykupu lokali mieszkań do wysokości pokrywającej udział nabywcy w spłacie kredytu,  
**Odpowiedź: Zapis uwzględnia projekt przedwstępnej umowy nabycia lokalu - w załączeniu.**
- 8) Przedłożenie uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. wyrażającej zgodę na zaciągnięcie kredytu do kwoty 5.850.000 zł,  
**Odpowiedź: Tak - w załączeniu.**

- 9) Przedłożenie uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. wyrażającej zgodę na ustanowienie zabezpieczeń spłaty kredytu,  
**Odpowiedź: Tak.**
- 10) Wykorzystanie kredytu nastąpi w formie zapłaty wartości faktur związanych z finansowaną inwestycją. W uzasadnionych przypadkach przewiduje się możliwość refinansowania części poniesionych nakładów.  
**Odpowiedź: Tak.**

**Czy Spółka wyrazi zgodę na dodatkowe warunki zapisane w umowie kredytowej:**

- 1) Dostarczenie operatu szacunkowego uwzględniającego wartość i stan po zakończeniu inwestycji w terminie 2 m-cy po zakończeniu inwestycji oraz przedkładania nowej wyceny raz na 3 lata w całym okresie kredytowania,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie operatu szacunkowego w terminie 2 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Ponadto uważa, że dla tego typu nieruchomości nie ma potrzeby tak częstego aktualizowania wartości. Zamawiający proponuje sporządzanie operatu jedynie w przypadkach, kiedy na ogólnym rynku nieruchomości wystąpią znaczne zmiany, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat.**
- 2) Ubezpieczenie budynku w trakcie budowy i kontynuowanie ubezpieczenia w okresie kredytowania w towarzystwie ubezpieczeniowym akceptowalnym przez Bank wraz z cesją na Bank,  
**Odpowiedź: Budynki zarówno w trakcie budowy jak i w całym okresie kredytowania będą ubezpieczone w akceptowanych przez Bank towarzystwach ubezpieczeniowych – wybranych przez Zamawiającego. Zamawiający dokona cesji z praw ubezpieczeń na rzecz Banku.**
- 3) Przekazywanie sprawozdań finansowych w okresach kwartalnych wraz z informacją dodatkową do sprawozdań rocznych i uchwałami zatwierdzającymi sprawozdania roczne oraz uchwałami w sprawie podziału zysku/pokrycia straty,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**
- 4) Składanie w okresach kwartalnych informacji nt. terminowości wpłaty rat czynszowych na poczet wykupu mieszkań,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**
- 5) Przedkładania nowych umów przedwstępnych przeniesienia własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży wraz z cesją wierzytelności na Bank w przypadku wypowiedzenia umów przedłożonych do Banku przed uruchomieniem kredytu,  
**Odpowiedź: Zamawiający zobowiązuje się do przedkładania na bieżąco wszystkich umów przedwstępnych sprzedaży i ich zmian oraz ostatecznych umów sprzedaży w formie aktu notarialnego. Ponadto klienci zostaną poinformowani o konieczności wpłat, na rachunek bankowy Zamawiającego prowadzony przez Wykonawcę, rat z tytułu wykupu lokali mieszkalnych w ramach zawartych przedwstępnych umów sprzedaży w formie aktu notarialnego.**
- 6) Przedłożenie dokumentów potwierdzających zakończenie realizacji inwestycji będącej przedmiotem kredytowania (decyzje o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości), wraz z rozliczeniem finansowym inwestycji oraz o spełnieniu wymogów formalnych dopuszczenia Inwestycji do eksploatacji niezwłocznie po jej zakończeniu,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**

- 7) Przedkładanie w okresach kwartalnych informacji o postępie robót budowlanych oraz zgodności realizacji inwestycji z harmonogramem rzeczowo-finansowym,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**
- 8) Klient zobowiązuje się w okresie kredytowania, bez uprzedniej pisemnej zgody Banku/Wykonawcy, do:  
- nierekomendowania odpowiedniemu organowi statutowemu Kredytobiorcy decyzji dotyczącej wypłacenia dywidendy,  
- nieumarzania kapitałów Spółki,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**
- 9) Klient zobowiązuje się do niedokonywania czynności powodujących powstanie zobowiązań tytułu kredytu, pożyczki, gwarancji, poręczenia, leasingu, faktoringu, obligacji, zobowiązań wekslowych i innych zobowiązań bilansowych i pozabilansowych o charakterze kredytowym, z wyłączeniem ewentualnych pożyczek od udziałowca przeznaczonych na realizację finansowanej inwestycji oraz spłatę niniejszego kredytu bez uprzedniej pisemnej zgody Banku/Wykonawcy Pożyczki zostaną podporządkowane względem udzielonego przez Bank/Wykonawcę kredytu i nie mogą być zabezpieczone na finansowanej nieruchomości,  
**Odpowiedź: Zamawiający zobowiązuje się do pisemnego informowania Banku o planowanych czynnościach określonych w zapytaniu powodujących powstanie zobowiązań powyżej 300 000 zł.**
- 10) Klient zobowiązuje się do niedokonywania dalszych obciążeń swojego majątku stanowiącego zabezpieczenie umowy poza zabezpieczeniem wierzytelności Banku/Wykonawcy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Banku/Wykonawcy.  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**
- 11) Klient zobowiązuje się nie udzielać podmiotom niepowiązanym i/lub powiązanym, bez uprzedniej, pisemnej zgody Banku/Wykonawcy, finansowania, w tym w szczególności przez udzielenie pożyczek, gwarancji, poręczeń, jak również nie zlecać instytucjom finansowym udzielenia gwarancji lub poręczeń zabezpieczających zobowiązania innych podmiotów, ani nie dokonywać innych czynności skutkujących zabezpieczeniem, ani nie zawierać innych umów skutkujących powstaniem podobnego rodzaju zobowiązania.  
**Odpowiedź: Zamawiający zobowiązuje się do pisemnego informowania Banku o planowanych czynnościach określonych w zapytaniu powodujących powstanie zobowiązań powyżej 300 000 zł.**
- 12) Klient zobowiązuje się, iż w przypadku wzrostu kosztów kredytowanej inwestycji pokryje podwyższone koszty inwestycji ze środków własnych, a w razie sfinansowania podwyższonych kosztów inwestycji pożyczką od udziałowca, pożyczka ta zostanie podporządkowana względem udzielonego przez Bank/Wykonawcę kredytu; pożyczka od udziałowca nie może być zabezpieczona na majątku Kredytobiorcy,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**
- 13) Klient zobowiązuje się do otwarcia w Banku i utrzymywania w całym okresie kredytowania rachunku wyodrębnionych wpływów, na który będą kierowane wpływy z tytułu czynszów wykupu lokali mieszkalnych w kredytowanej inwestycji. Rachunek będzie zablokowany do czasu całkowitej spłaty kredytu, a środki zgromadzone na nim będą mogły być przeznaczone wyłącznie na spłatę kredytu,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na otwarcie w Banku rachunku wyodrębnionych wpływów z tytułu przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych.**

- 14) Klient zobowiązuje się do uzupełnienia środków na rachunku wyodrębnionych wpływów w przypadku uzyskania niższych wpływów z tytułu czynszów wykupu, nie pokrywających raty kapitałowo – odsetkowej od kredytu - w terminie umożliwiającym spłatę całej raty kapitałowo – odsetkowej

**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**

- 15) Zobowiązanie do ustanowienia - w trakcie trwania umowy kredytowej - dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności, w przypadku, gdy pogorszy się jego sytuacja ekonomiczno-finansowa, stwierdzona przez Bank/Wykonawcę w trakcie monitorowania klienta i wystąpi konieczność utworzenia przez Bank/Wykonawcę rezerwy celowej i/lub odpisów aktualizacyjnych z tytułu utraty wartości ekspozycji kredytowej zaakceptowanego przez Bank/Wykonawcę – w kwocie pozwalającej na nietworzenie przez Bank rezerwy celowej, i/lub dokonywania odpisów,

**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę, pod warunkiem wskazania przez Bank dokładnych analiz i informacji, z których będzie wynikać pogorszenie się sytuacji ekonomiczno-finansowej Zamawiającego skutkujące obniżeniem jego zdolności kredytowej.**

- 16) Klient zobowiązany jest do przeprowadzania wszystkich wpływów z tytułu czynszów wykupu lokali mieszkalnych w kredytowanej inwestycji przez rachunek wyodrębnionych wpływów w n/Banku,

**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie wpływów z tytułu przedwstępnych umów sprzedaży wykupu lokali mieszkalnych w kredytowanej inwestycji przez rachunek wyodrębnionych wpływów u Wykonawcy.**

- 17) Klient zobowiązuje się do umożliwienia przeprowadzenia przez pracownika Banku/Wykonawcę kontroli nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w tym stopnia realizacji inwestycji, w terminie 3 dni roboczych od dnia powiadomienia o takim zamiarze przez Bank/Wykonawcę.

**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**

- 18) Czy klient zgodzi się na klauzule:

a) Cross default: Jeżeli jakkolwiek wierzytelność wynikająca z zobowiązania Kredytobiorcy wobec Banku/Wykonawcy, lub wobec innych podmiotów\*/instytucji finansowych, tj. w np. banków, firm inwestycyjnych, leasingowych, faktoringowych, ubezpieczeniowych\*, stała się wymagalna (w pierwotnie uzgodnionym terminie lub przed tym terminem) i następnie nie została zapłacona w terminie 5 dni roboczych od daty wymagalności, Bank/Wykonawca może uznać, że terminowa spłata Kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu jest zagrożona i wypowiedzieć umowę kredytu.

b) pari passu: Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Kredytobiorca zapewni, aby wszelkie wierzytelności Banku/Wykonawcy w stosunku do niego, wynikające z umowy kredytu, były traktowane co najmniej równorzędnie w każdym zakresie, w tym co do pierwszeństwa ustanowionych zabezpieczeń lub pierwszeństwa w zaspokajaniu wierzytelności Banku/Wykonawcy, w stosunku do obecnych i przyszłych, zabezpieczonych i niezabezpieczonych zobowiązań Kredytobiorcy wobec innych wierzycieli, w szczególności wobec instytucji kredytowych i finansowych.

**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**

## OFERENT II

- 1) Pełnych danych finansowych za rok 2014 i 2015r. wprowadzenie oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych, raport oraz opinia biegłego rewidenta, uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania i podziale wyniku,  
**Odpowiedź: Wskazane dokumenty finansowe stanowią załącznik nr 5 do SIWZ. Z uwagi, że do 31.12.2015 r. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach był zakładem budżetowym Gminy Miasta Suwałk nie miał obowiązku badania przez biegłego rewidenta sprawozdań finansowych.**
- 2) Prosimy o przedstawienie struktury przychodów ze sprzedaży na 2014r., 2015r. i 30.06.2016r.,  
**Odpowiedź: Wymagane informacje zostały zawarte w załączniku nr 5 do SIWZ.**
- 3) Prosimy o przedstawienie poszczególnych pozycji pozostałych przychodów operacyjnych w rachunku zysków i strat, w szczególności wysokości amortyzacji środków trwałych zakupionych z dotacji środków budżetowych wg. stanu na 31.12.2015r. oraz 30.06.2016r.,  
**Odpowiedź: Z uwagi, że do 31.12.2015 r. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach był zakładem budżetowym Gminy Miasta Suwałk i wszystkie zobowiązania zakładu zostały przejęte przez Urząd Miasta Suwałk, a Zamawiający po przekształceniu od 2016 r. jest Spółką z o.o. informujemy, że od stycznia do czerwca 2016 r. nie zakupiono środków trwałych z dotacji budżetowych.**
- 4) Prosimy o wyjaśnienie, co zawierają pozycje przychody i koszty finansowe jeżeli występują wg stanu na 31.12.2015r. oraz 30.06.2016r.,  
**Odpowiedź: Rachunek wyników został dołączony do SIWZ jako załącznik nr 5.**
- 5) Prosimy o wyjaśnienie, co zawierają pozycje pozostałe przychody operacyjne i koszty wg stanu na 31.12.2015r. oraz 30.06.2016r.,  
**Odpowiedź: Odpowiedź tak jak powyżej w pkt 4.**
- 6) Prosimy o przedstawienie struktury wiekowej należności i zobowiązań wg stanu na 31.12.2015r. i 30.06.2016r.,  
**Odpowiedź: Z uwagi, że do 31.12.2015 r. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach był zakładem budżetowym Gminy Miasta Suwałk i wszystkie zobowiązania zakładu zostały przejęte przez Urząd Miasta Suwałk, a Zamawiający po przekształceniu od 01.01.2016 r. jest Spółką z o.o. informujemy, że od stycznia do czerwca 2016 r. zobowiązania wynoszą 16 613,45 zł co stanowi 1,47 % należności czynszowych za I półrocze lokali użytkowych.**
- 7) Prosimy o przedstawienie uchwały odpowiedniego organu wyrażającej zgodę na zaciągnięcie kredytu, ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego i wekslowego jeżeli jest wymagana,  
**Odpowiedź: Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę w formie uchwały na zaciągnięcie kredytu bankowego – w załączeniu. Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć po wyborze najkorzystniejszej oferty dla wybranego Wykonawcy zgodę w formie uchwały na ustanowienie zabezpieczeń.**
- 8) Czy Zamawiający wyraża zgodę na zabezpieczenie kredytu w formie pełnomocnictwa do rachunku otworzonego w Banku Wykonawcy,  
**Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.**




- 9) Czy na rachunek w Banku Wykonawcy będą wpływać środki z czynszów i opłat oraz na poczet przyszłych wykupów od najemców lokali mieszkalnych i garaży, jeżeli tak to jaka to będzie kwota miesięcznie,  
**Odpowiedź:** Na rachunek Banku będą wpływać środki z umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych zawartych w formie aktów notarialnych. Miesięczna wartość szacunkowa opłat przyszłych klientów została określona w załączniku nr 4 do SIWZ założenia do inwestycji.
- 10) Prosimy o przedstawienie prognoz na okres kredytowania oraz opisanie założeń, na podstawie których prognoz zostały przyjęte, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu realizowanej inwestycji na sytuację finansową spółki,  
**Odpowiedź:** Dokumenty w załączeniu.
- 11) Bilansu i rachunku zysków i strat wg stanu na 30.06.2016r.,  
**Odpowiedź:** Wskazane dokumenty finansowe stanowią załącznik nr 5 do SIWZ.
- 12) Aktualnego operatu szacunkowego nieruchomości proponowanej, na zabezpieczenie kredytu, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego (wartość bieżąca i przyszła) w celu zabezpieczenia wiarygodności banku,  
**Odpowiedź:** Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie operatu szacunkowego w terminie 2 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zamawiający dysponuje aktualnym operatem określającym wartość niezabudowanej działki o nr geod. 25762/6, na której będzie realizowana inwestycja. Wartość ta wynosi: 749 225 zł.
- 13) Dokument potwierdzający tytuł do nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, wypis z ewidencji gruntów i budynków, decyzja o pozwoleniu na budowę, projekt budowlany zatwierdzony w decyzji o pozwoleniu na budowę, termin realizacji inwestycji oraz stopień zaawansowania inwestycji,  
**Odpowiedź:** Dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do nieruchomości jest akt założycielski spółki stanowiący załącznik nr 6 do SIWZ – Rozdział III pkt 12 oraz Odpis z Księgi Wieczystej w załączeniu. Pozwolenie na budowę oraz zatwierdzony projekt budowlany Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć po wyborze najkorzystniejszej oferty dla wybranego Wykonawcy. Planowany termin realizacji inwestycji: październik 2016 – listopad 2017. Stopień zaawansowania inwestycji: prace budowlane nie zostały jeszcze rozpoczęte.
- 14) Źródła finansowania inwestycji (brutto/netto), z podziałem na środki własne, środki z kredytu, inne środki,  
**Odpowiedź:** Finansowanie budowy budynku planowane jest w kwocie brutto z kredytu bankowego (75 %) zaciągniętego przez Zamawiającego, wkładu własnego inwestora w postaci działki gruntu (10 %) i zadatków na poczet ceny zakupu lokali mieszkalnych przyszłych nabywców (15 %).
- 16) Czy Zamawiający ma możliwość odzyskania podatku VAT od realizowanej inwestycji? Jeżeli nie to w jaki sposób będzie finansowany podatek VAT,  
**Odpowiedź:** Przetarg dotyczy kredytu na sfinansowanie inwestycji w cenie brutto. W przypadku VAT, jest on zwracany, a następnie doliczany do comiesięcznych wpłat najemców i odprowadzany do urzędu skarbowego.
- 17) Przepływy pieniężne związane z przedsięwzięciem inwestycyjnym,  
**Odpowiedź:** Zamawiający zobowiązuje się przedłożyć dla wybranego Wykonawcy po wyborze najkorzystniejszej oferty.

- 18) Wzory umów najmu/najmu z opcją wykupu/sprzedaży nieruchomości,  
**Odpowiedź: Zamawiający dołącza w załączeniu projekt przedwstępnej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktu notarialnego i projekt umowy najmu lokalu.**
- 19) Czy w przypadku braku wpłat Najemców kwot na poczet wykupu – obsługi kredytu, Zamawiający będzie w stanie wygospodarować środki na spłatę kredytu z innej działalności,  
**Odpowiedź: Tak.**
- 20) Czy Zamawiający ma już podpisane przedwstępne umowy najmu z potencjalnymi Najemcami, jeżeli tak to ile i ile to jest w stosunku do planowanej ilości lokali mieszkalnych,  
**Odpowiedź: Zamawiający z dniem 16.09.2016 r. zakończył nabór wniosków. Do wyznaczonego terminu złożyło dokumenty 106 klientów. Ustalenie i opublikowanie listy podstawowej i rezerwowej osób spełniających określone kryteria nastąpi w terminie do 17.10.2016 r. Po tym terminie zostaną zawarte porozumienia w sprawie istotnych warunków postanowień przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych.**
- 21) Czy szacując koszty obsługi kredytu Zamawiający przewidywał ewentualny wzrost kosztów finansowych (wzrost wartości stawki WIBOR) i uzależnił możliwość podwyższenia czynszu w takim przypadku,  
**Odpowiedź: Tak. Ewentualny wzrost lub spadek oprocentowania kredytu będą miały bezpośredni wpływ na kwotę raty z tytułu wykupu lokalu płaconą przez klienta, co zostało uregulowane w umowie przedwstępnej sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktu notarialnego.**
- 22) Prosimy o przedłożenie dokumentów finansowych dotyczących Poręczyciela: Pełnych danych finansowych za rok 2014 i 2015r. wprowadzenie oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych, raport oraz opinia biegłego rewidenta, uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania i podziale wyniku, danych finansowych na 30.06.2016r.  
**Odpowiedź: Wymagane dokumenty w załączeniu.**
- 23) Zestawienia zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Zamawiającego i Poręczyciela wg stanu na 30.06.2016r.  
**Odpowiedź: W załączeniu wymagane informacje Poręczyciela. Zamawiający informuje, że posiada w swoich zobowiązaniach pożyczkę na dzień 30.09.2016r. w wysokości 280 000 zł od Gminy Miasta Suwałk. Powyższa pożyczka została zaciągnięta na pokrycie kosztów związanych z przekształceniem Zarządu Budynków Mieszkalnych jako zakładu budżetowego w Spółkę z o.o.**
- 24) Czy Zamawiający i Poręczyciel posiada aktualne, nie starsze niż miesiąc, zaświadczenia z ZUS i US o niezaleganiu w opłatach przez wobec tych instytucji? – jeżeli tak, prosimy o ich udostępnienie.  
Jeżeli nie:  
Prosimy o potwierdzenie, że warunkiem uruchomienia pierwszej transzy kredytu będzie przedstawienie przez Zamawiającego i Poręczyciela aktualnych, nie starszych niż miesiąc w stosunku do terminu uruchomienia, zaświadczeń z ZUS i US o niezaleganiu w opłatach.  
**Odpowiedź: Wymagane dokumenty w załączeniu.**

25) Co zawiera pozycja po stronie pasywnej bilansu sumy obce,

**Odpowiedź:** Sumy obce po stronie pasywnej bilansu są to kaucje najemców lokali mieszkalnych i niemieszkalnych związane z zawartymi umowami tych lokali jako zabezpieczenie spłaty należności.

Informujemy, że wszystkie dokumenty stanowiące integralną część niniejszego pisma zamieszczone zostały na stronie internetowej Zamawiającego [www.zbm.suwalki.pl](http://www.zbm.suwalki.pl), zakładka: przetargi – zamówienia publiczne, przetarg nieograniczony na udzielenie kredytu - wyjaśnienia do SIWZ.



DYREKTOR  
ds. Eksploatacji

Wiesława Janke

Zarząd Budynków Mieszkalnych  
w Suwałkach TBS Sp. z o.o.  
10-400 Suwałki, ul. Wigierska 32  
tel. 87 563 50 00, fax 87 563 50 79  
NIP: 644-235-62 87 KRS: 000018230

INSPEKTOR  
ds. zamówień publicznych

Szymon Skowina

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krzyszna Ratiwiec