

ODPOWIEDŹ
na zapytania ofertowe do zaproszenia do składania ofert

Szanowni Państwo,

Uprzejmie informujemy, iż w dniu 2019-04-26 do Zamawiającego wpłynęły pytania do **Zaproszenia do składania ofert** w postępowaniu na:

udzielenie kredytu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego czterokondygnacyjnego przy ul. Klasztornej 18A i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego czterokondygnacyjnego przy ul. Klasztornej 20 w Ostrowie Wielkopolskim.

Zamawiający publikuje poniżej treść otrzymanych pytań oraz udzielone odpowiedzi:

1. Jaką formę kredytowania przewiduje Zamawiający tj:
 - dwa kredyty po 2.000.000,00 PLN każdy
 - jeden kredyt w kwocie 4.000.000,00 PLN na dwa budynki

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyznacza formy kredytowania, jednak dopuszcza możliwość udzielenia dwóch niezależnych kredytów, po jednym dla każdej inwestycji lub jednego kredytu obejmującego dwa zadania inwestycyjne.

2. Jaką formę zabezpieczenia hipotecznego przewiduje Zamawiający:
 - dwie odrębne hipoteki, każda na kredytowanej danym kredytem nieruchomości - w przypadku dwóch kredytów,
 - jedna hipoteka łączna zabezpieczająca dwa kredyty (w przypadku dwóch kredytów),
 - jedna hipoteka łączna zabezpieczająca jeden kredyt (w przypadku jednego kredytu na dwie budowy)?

Odpowiedź:

Zamawiający przewiduje dwie odrębne hipoteki, każda na kredytowanej danym kredytem nieruchomości, niezależnie od formy udzielenia kredytu tj. dwa osobne kredyty lub jeden łączny.

3. Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia hipotecznego tak, aby wskaźnik LTV nie był wyższy niż 75%? (kwota kredytu/wartość zabezpieczenia hipotecznego)?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody.

4. 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.

5. Czy Zamawiający wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w postaci pełnomocnictw nieodwołalnych do rachunków Zamawiającego prowadzonych w innych bankach?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

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

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

7. 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.

8. 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.

9. 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 w trakcie 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.

10. 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.

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

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

12. 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.

13. 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.

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

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

15. 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, potwierdzające/ych wartość nakładów inwestycyjnych na poziomie nie wyższym niż wartość wynikająca z kosztorysu budowlanego/przepływów pieniężnych dla kredytowanej inwestycji?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

16. 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.

17. Czy Zamawiający wyraża zgodę na pokrycie kosztów kontroli inwestycji?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody.

18. 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.

19. Czy zmiana terminu wykorzystania kredytu, przy braku jednoczesnej zmiany okresu kredytowania może następować na pisemny wniosek Zamawiającego:
- zawierający merytoryczny opis powodu przesunięcia terminu wykorzystania kredytu, i
 - aktualizację oceny ekonomicznej zadania inwestycyjnego?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody.

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

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody. Prowizja płatna do dnia uruchomienia kredytu.

21. Czy Zamawiający wyraża zgodę na pokrycie kosztów zabezpieczenia hipotecznego?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

22. Czy Wykonawca może otworzyć rachunek kredytowy najpóźniej następnego dnia roboczego po dniu zawarcia umowy kredytowej?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę. Wykonawca może otworzyć rachunek kredytowy najpóźniej następnego dnia roboczego po dniu zawarcia umowy kredytowej .

23. Czy dyspozycje wypłaty kredytu będą składane za pośrednictwem poczty elektronicznej z wykorzystaniem podpisu elektronicznego w rozumieniu ustawy o podpisie elektronicznym?

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SIWZ.

24. Czy Wykonawca może uruchamiać środki z kredytu w wysokości i terminach wskazanych przez Zamawiających w dyspozycjach składanych do Wykonawcy na maksymalnie 3 dni robocze przed terminem wypłaty kredytu, w transzach na rachunek wskazany w dyspozycji uruchomienia oraz wynikających z faktur związanych z realizacją budynku wielorodzinnego przy ul. Klasztornej 16, działka 5/15 do wartości brutto?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę. Wykonawca może uruchamiać środki z kredytu w wysokości i terminach wskazanych przez Zamawiających w dyspozycjach składanych do Wykonawcy na maksymalnie 3 dni robocze przed terminem wypłaty kredytu, w transzach na rachunek wskazany w dyspozycji uruchomienia oraz wynikających z faktur związanych z realizacją budynku wielorodzinnego przy ul. Klasztornej 18A, działka 5/13 do wartości brutto oraz przy ul. Klasztornej 20, działka 5/12 do wartości brutto.

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

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody.

26. Czy Zamawiający wyraża zgodę na uruchomienie kredytu po uprzednim uruchomieniu wszystkich środków własnych finansujących koszty kredytowanego przedsięwzięcia?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

27. 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,

- 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.

28. 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.

29. 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 i oddaniu budynków do użytkowania. Następnie po zawarciu umów rezerwacyjnych zawierane są umowa najmu i umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, obydwie umowy w tym samym terminie.

30. 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.

31. Czy wynajmowane lokale będą wyodrębniane i będą do nich zakładane nowe księgi wieczyste? Jeśli tak to, kiedy to nastąpi?

Odpowiedź:

Zamawiający dokona wyodrębnienia lokali mieszkalnych i założy do nich nowe księgi wieczyste po upływie terminu sprzedaży określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży i spłacie całości ceny lokalu. Termin sprzedaży lokalu mieszkalnego może nastąpić nie później niż po 30 latach i nie wcześniej niż po 15 latach od dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży.

32. 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.

33. 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.

34. 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, niepodejmowania 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.

35. Czy Zamawiający wyraża zgodę na nie zawieranie w umowie kredytu zapisu wskazanego w pkt I ppkt 43 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.

36. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zawarcie w umowie kredytu zapisu, iż „Zamawiający zobowiązuje się do nie dokonywania zmian projektu budowlanego bez pisemnej zgody Wykonawcy”?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody.

37. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zawarcie w umowie kredytu zapisu, iż „Zamawiający zobowiązuje się do przedstawienia w okresie kredytowania na żądanie Wykonawcy aktualnej wyceny wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, dotyczącej stanu po zakończeniu realizacji kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, sporządzonej przez rzeczoznawcę, a w przypadku nieprzedstawienia wyceny na żądanie Wykonawcy - pokrycia kosztów sporządzania wyceny przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez Wykonawcę”?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

38. Co zamawiający rozumie poprzez ustanowienie zabezpieczeń, o którym mowa w pkt I ppkt 12, czy dotyczy to złożenia podpisanego i opłaconego wniosku do odpowiedniego sądu czy skuteczne ustanowienie hipoteki tj. wpis w dziale IV KW wraz z zakończeniem okresu uprawomocnienia wpisu?

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SIWZ. Warunkiem uruchomienia kredytu będzie skuteczne ustanowienie zabezpieczeń spłaty kredytu określonych w SIWZ.

39. Jak należy rozumieć zapis pkt I ppkt 11 oraz 12 SIWZ? Wydają się one sprzeczne. Jeżeli ustanowienie zabezpieczenia miałyby oznaczać skuteczne jego ustanowienie, postawienie kredytu do dyspozycji nie będzie możliwe niezwłocznie po zawarciu umowy kredytu.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SIWZ.

40. Czy Zamawiający potwierdza, że pierwsza dyspozycja uruchomienia transzy kredytu zostanie przedłożona Wykonawcy do realizacji nie wcześniej niż po skutecznym ustanowieniu zabezpieczeń (m.in. hipoteki na przedmiotowej nieruchomości)?

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że pierwsza dyspozycja uruchomienia transzy kredytu zostanie przedłożona Wykonawcy do realizacji nie wcześniej niż po skutecznym ustanowieniu zabezpieczeń.

41. Wykonawca zwraca się z prośbą o udostępnienie niżej wymienionych dokumentów:
- a. informacji o liście osób oczekujących, oraz danych na temat lokalnego rynku i grupy docelowych klientów,
 - b. ilościowym planie mieszkań wraz z określeniem wysokości czynszów i zaliczek, oraz warunków perspektywicznego wykupu mieszkań,
 - c. sprawozdanie finansowe za 2018r.
 - d. sprawozdanie finansowe za 2016r i 2017r., wraz z uchwałami zatwierdzającymi sprawozdania finansowe, uchwały o podziale zysków, oraz badania biegłego rewidenta,
 - e. roczne i śródroczne (2016r., 2017r.) 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,
 - f. prognozy finansowe bilansu i rachunku zysków i strat Spółki z uwzględnieniem projektu (dostarczone dane w tabelach 9 i 10 są nieczytelne),
 - g. dane uzupełniające do sprawozdań finansowych zgodnie z załączonym wzorem,
 - h. 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,
 - i. projekt budowlany zatwierdzony w decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - j. kosztorys inwestycji wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym jej realizacji,

- k. mapy podziału geodezyjnego nieruchomości i wypis z ewidencji gruntów i budynków, nie starsze niż 3 miesiące na dzień przedłożenia u Wykonawcy,
- l. 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.

Odpowiedź:

W ocenie Zamawiającego dokumenty wymienione w pytaniu 41 lit. a – I mają charakter informacji poufnych. Zamawiający udostępni dokumenty za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz operatora pocztowego – Poczta Polska.

PROKURENT
AA
Agnieszka Adamka

PREZES ZARZĄDU
ZM
Zenon Musiański

