

**Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach w Suwałkach TBS sp. z o.o.  
ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki**

Suwałki, dnia 12 sierpnia 2016 r.

DI.261.1.25.2016.MK

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. na łamach Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej – nr ogłoszenia: 2016/S 145-262400 z dnia 29 lipca 2016 roku na udzielenie długoterminowego kredytu bankowego w wysokości 5 850 000,00 zł (słownie: pięć milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) 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 ”.

W dniu 03 sierpnia br. wpłynęły do Zamawiającego zapytania od wykonawców dotyczące wyjaśnienia treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia j.n. :

**1. Pytanie 1 :** Czy lokale mieszkalne, które powstaną w ramach realizacji ww. inwestycji będą przeznaczone na wynajem czy na sprzedaż?

**Odpowiedź na pytanie 1:** Zgodnie z załącznikiem nr 6 do SIWZ Założenia do inwestycji – mieszkania przeznaczone są do sprzedaży w ramach zawieranych przedwstępnych umów w formie aktu notarialnego.

**2. Pytanie 2 :** Jeśli Zamawiający planuje sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych, to czy wyrazi zgodę, aby sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych następowała po spełnieniu poniższych warunków:

- a) upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,
- b) wniesieniu jednorazowej spłaty zadłużenia wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Wykonawcę,
- c) przedstawieniu Wykonawcy aktualizacji wyceny nieruchomości.

**Odpowiedź na pytanie 2 :** Zgodnie z załącznikiem nr 6 do SIWZ pozycja Źródła finansowania t/j :

- a) ostateczne przeniesienie praw własności lokalu w formie aktu notarialnego nie może nastąpić wcześniej niż po upływie trzech lat od daty zawarcia umowy najmu,
- b) zakłada się stopniowe dochodzenie do własności poprzez wnoszenie przez nabywcę równych miesięcznych rat obejmujących spłatę kredytu i odsetek,

c) szacunkowy koszt budowy nieruchomości określony został w załączniku nr 6 SIWZ, ostateczna wartość nieruchomości zostanie ustalona po wyłonieniu wykonawcy robót budowlano-montażowych zgodnie z Ustawą pzp.

**3. Pytanie 3 :** Czy Zamawiający dopuszcza możliwość, że z tytułu bezciężarowego odłączenia od księgi wieczystej części lokali po ich wybudowaniu Wykonawca pobierze opłatę zgodnie z obowiązującą u Wykonawcy taryfą opłat i prowizji?

**Odpowiedź na pytanie 3 :** Nie. Zamawiający nie będzie ponosił dodatkowych kosztów z tego tytułu zgodnie z Rozdziałem pkt. 2.1. SIWZ.

**4. Pytanie 4 :** Czy Zamawiający przedłoży informację o wysokości stawki czynszu dla zasobu będącego przedmiotem kredytowania wraz z jej podziałem na spłatę kredytu, koszty eksploatacji, odpisy na remonty i rezerwę?

**Odpowiedź na pytanie 4:** Stawka czynszu dla zasobu będącego przedmiotem kredytowania została ustalona w wysokości 2,50 zł<sup>2</sup>. Przykładowe wysokości opłat z tytułu czynszu oraz wysokość miesięcznej raty na poczet spłaty kredytu i odsetek została określona w załączniku nr 6 SIWZ

**5. Pytanie 5 :** Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia dotyczącego ryzyka stopy procentowej?

**Odpowiedź na pytanie 5:** Warunki dotyczące oprocentowania kredytu zostały określone w Rozdziale. III. pkt 2.8 i 2.9. SIWZ.

**6. Pytanie 6 :** Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby zabezpieczeniem spłaty kredytu była:

- hipoteka na finansowanej nieruchomości,
- przelew wierzytelności z tytułu należnych czynszów z finansowanej nieruchomości,
- przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości na rzecz BGK (w okresie realizacji inwestycji – od ryzyk budowlanych; po zakończeniu realizacji inwestycji do czasu całkowitej spłaty kredytu – od ognia i innych zdarzeń losowych),
- weksel własny in blanco
- złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę zgodnie z art. 777 k.p.c.;

**Odpowiedź na pytanie 6 :** Formy zabezpieczenia spłaty kredytu określone zostały w Rozdziale. III. pkt 2.10 i 2.12. SIWZ.

**7. Pytanie 7 :** Czy Zamawiający dopuszcza, że Wykonawca przyjmie dla obliczania odsetek, iż rok liczy 360 dni, a miesiąc 30 dni?

**Odpowiedź na pytanie 7 :** Nie. Sposób naliczania odsetek określony został w Rozdziale. III. pkt 2.4. SIWZ.

**8. Pytanie 8 :** Czy Zamawiający dopuszcza, że prowizja za udzielenie kredytu wyniesie 1% ?

**Odpowiedź na pytanie 8:** Nie. Dopuszczalna wysokość prowizji została określona w Rozdziale. III. pkt 2.7. SIWZ.

**9. Pytanie 9 :** Czy Zamawiający wyrazi zgodę:

- 1) na gromadzenie i przeprowadzanie rozliczeń na rachunku/ach bankowym/yh 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,
- 4) na dostarczanie Wykonawcy operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości oraz aktualizowanie jej wartości zgodnie z zasadami obowiązującymi u Wykonawcy w tym zakresie.

**Odpowiedź na pytanie 9:** Nie

**10. Pytanie 10 :** 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 na pytanie 10:** Nie. Finansowanie budowy budynku planowane jest z kredytu bankowego (75%) zaciągniętego przez Spółkę, wkładu własnego inwestora - Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. w postaci działki gruntu (10%) i zadatków na poczet ceny zakupu lokalu mieszkalnego przyszłych nabywców (15%).- załącznik nr 6 do SIWZ.

**11. Pytanie 11 :** Na jakiej stronie internetowej (link) znajduje się informacja odnośnie poniższych dokumentów finansowych ?

- a. dokumenty finansowe (bilans i rachunek wyników) za XII/2014 r., XII/2015 r.
- b. dokumenty finansowe (bilans i rachunek wyników) za okres bieżący tj. za VI/2016 oraz załączony wzór C (za VI/2016 r.) do uzupełnienia,
- c. aktualna umowa spółki,
- d. opinia i raport biegłego rewidenta (o ile występuje konieczność badania sprawozdań).

**Odpowiedź na pytanie 11:** Dokumenty do pobrania ze strony [www.zbm.suwalki.pl](http://www.zbm.suwalki.pl) w zakładce przetargi – zamówienia publiczne – przetarg nieograniczony na udzielenie kredytu – Wyjaśnienia do SIWZ.

**12. Pytanie 12 :** Czy spółkę obowiązuje obecna ustawa deweloperska ?

**Odpowiedź na pytanie 12:** Nie.

DYREKTOR  
ds. EKSPLOATACJI  
Wiesław Lange  
/-/ podpis nieczytelny