



Gdańsk, 16.08.2016 r.

TBS/ 3268 /DI/16/EB

### Pt. Wykonawcy

**Dotyczy:** przetargu nieograniczonego na udzielenie na okres lat 30, długoterminowego kredytu w wysokości 2 550 000,00 zł, przeznaczonego na: częściowe współfinansowanie i refinansowanie kosztów inwestycji pn: wykonanie prac przygotowawczych placu budowy (ogrodzenie, utwardzona droga wewnętrzna, zaplecze budowy, przyłącza wodociągowe i energetyczne dla potrzeb budowy), oraz robót budowlanych obejmujących wykonanie: drogi dojazdowej tymczasowej (symbol w planie 007-81) do terenu nieruchomości wraz z odwodnieniem i oświetleniem, osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej, sieci oświetlenia terenu oraz dróg wewnętrznych i chodników, sieci wodociągowej ze stacją podnoszenia ciśnienia wody wraz z podłączeniem do sieci miejskiej, sieci kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do sieci miejskiej, sieci kanalizacji deszczowej do studni D3, oświetlenia terenu i zasilania w energię elektryczną stacji podnoszenia ciśnienia, wewnętrznego układu drogowego (dojazdy, dojścia parkingi) na terenie nieruchomości, sieci kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód deszczowych od studni D3 do zbiornika „Jeleniogórska“ wraz z wylotem do zbiornika, dojazdem technologicznym oraz placem manewrowym oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych Unruga 3/A i 4/B wraz z wewnętrznymi instalacjami przy ulicy Unruga w Gdańsku położonych na działkach nr 10/315 i 10/308.

### Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława Sp. z o.o. odpowiada na pytania Wykonawców:

1. Czy Zamawiający posiada operat szacunkowy sporządzony dla nieruchomości, mającej stanowić prawne zabezpieczenie spłaty kredytu? Jeśli tak, prosimy o udostępnienie.

Odpowiedź: Zamawiający nie posiada operatu. Operat będzie dostępny przy podpisaniu umowy. Na dzień udzielania odpowiedzi operat szacunkowy został zlecony do wykonania przez rzeczoznawcę.

2. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie przed zawarciem umowy kredytowej harmonogramu rzeczowo-finansowego, sporządzonego na wzorze przekazanym przez Bank? Harmonogram będzie stanowił załącznik do umowy kredytowej.

Odpowiedź: Na dzień przeprowadzenia postępowania nie jest znany wzór takiego harmonogramu. Wobec powyższego Zamawiający nie może odpowiedzieć pozytywnie na to pytanie.

3. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie każdorazowo przed uruchomieniem transzy Sprawozdania z realizacji inwestycji, sporządzonego wg wzoru przekazanego przez Bank?

Odpowiedź: Na dzień przeprowadzenia postępowania nie jest znany wzór takiego sprawozdania. Wobec powyższego Zamawiający nie może odpowiedzieć pozytywnie na to pytanie.

4. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby do obliczenia należnych odsetek Wykonawcy przyjął, że rok liczy 360 dni, a miesiąc 30 dni, bez względu na faktyczną liczbę dni w miesiącu?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę

5. Czy Zamawiający wyrazi zgodę w kontekście pkt. 1,5,2 SIWZ, że w okresie obowiązywania karencji (dot. kapitału kredytu) naliczone odsetki będą spłacane w okresach miesięcznych?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę

6. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że okres kredytowania będzie liczony od daty zawarcia umowy do dnia całkowitej spłaty i nie będzie wynosił więcej niż 360 miesięcy.

Odpowiedź: Zgodnie z Rozdziałem III poz. 1.3.1. SIWZ okres kredytowania wynosi 30 lat, natomiast zgodnie z poz. 1.3.2. spłata rat kapitałowo odsetkowych nastąpi w 358 ratach.

7. Czy Zamawiający może podać definicję wskazanego kwartału umownego w pkt. 1,5,4 - 1.5.4.2 SIWZ?

Odpowiedź: Zamawiający za kwartał umowny uważa kwartały w systemie pełnego roku kalendarzowego tj. styczeń-marzec, kwiecień-czerwiec, lipiec-wrzesień, październik-grudzień.

8. Czy Zamawiający wyraża zgodę, że prowizja od udzielonego kredytu będzie płatna jednorazowo, najpóźniej w dniu zawarcia umowy kredytu?

Odpowiedź: Zgodnie z Rozdziałem III poz. 1.5.5 SIWZ prowizja od udzielonego kredytu będzie płatna przy wypłacie pierwszej transzy kredytu.

9. Czy Zamawiający może potwierdzić, że środki własne oraz udział Gminy o których mowa w pkt. 1,6 w SIWZ są zgromadzone na rachunku Spółki, czy też zostały już zaangażowane w realizowaną inwestycję?

Odpowiedź: Zamawiający informuje, że środki te na dzień 11.08.2016 r. w kwocie 7 949 679,63 zł zostały zaangażowane w realizowaną inwestycję, pozostałe zaś środki są zgromadzone na rachunku Zamawiającego.

10. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby Wykonawca pobierał opłaty za czynności związane ze zmianą warunków umowy kredytu wprowadzane z inicjatywy Zamawiającego?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę, jeśli będą one pobierane zgodnie z obowiązującym w Banku taryfikatorem.

11. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby zabezpieczeniem spłaty kredytu, poza zabezpieczeniami wskazanymi w pkt. 1.9 w SIWZ. było złożenie weksla in blanco?

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody.



12. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę zgodnie z art. 777 k.p.c.?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

13. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia w zakresie ryzyka stopy procentowej?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

14. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że sprzedaż i bezobciążeniowe odłączenie kredytowanych lokali mieszkalnych, po zakończeniu realizacji inwestycji, nastąpi pod warunkiem:

1) upływu co najmniej 15 lat od momentu uruchomienia kredytu,

2) wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,

3) przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości.

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

15. 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: Przedmiotową informację stanowi załącznik nr 2-20 do SIWZ „wstępna kalkulacja stawki czynszu”

16. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na dokonywanie przez Wykonawcę wizytacji inwestycji przed wypłatą kredytu lub transzy, ale nie rzadziej niż raz na kwartał, potwierdzającej prawidłowość oraz terminowość realizacji zadania inwestycyjnego?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

17. W nawiązaniu do zapisów pkt. 1.4 SiWZ, czy Zamawiający wyrazi zgodę na zmianę zapisu dotyczącego karencji, tj. że karencja w spłacie kapitału kredytu obowiązywać będzie od dnia wypłaty pierwszej transzy do miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wypłaty ostatniej transzy?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

18. W jakim terminie od zakończenia inwestycji, Zamawiający planuje podpisać umowę najmu z Gminą Miasta Gdańsk?

Odpowiedź: Zamawiający podpisze umowę w terminie do 30 dni od otrzymania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

19. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na złożenie pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności (zabezpieczonej hipotecznie), wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru?

Odpowiedź: Zamawiający nie przewiduje możliwości sprzedaży wierzytelności.

20. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że w przypadku niedotrzymania przez Kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej Wykonawca może:

a) podwyższyć wysokość marży maksymalnie o 5 punktów procentowych,

- b) obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
  - c) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części,
  - d) żądać dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu,
  - e) żądać przedstawienia programu naprawczego lub działań na rzecz poprawy sytuacji ekonomiczno - finansowej kredytobiorcy,
  - f) odmówić finansowania nowych projektów,
- Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

21. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na składanie w okresie kredytowania informacji i dokumentów określonych we wzorze umowy kredytu znajdującej się na stronie internetowej banku?

Odpowiedź: Na dzień przeprowadzenia postępowania nie jest ustalony wzór umowy, podane są jedynie informacje jakie muszą zostać umieszczone w umowie (Rozdział XV SIWZ). Wobec powyższego Zamawiający nie może odpowiedzieć pozytywnie na to pytanie.

22. Czy Zamawiający wyrazi zgodę:

- a) 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 planem finansowym gromadzenia środków na przyszłe remonty, w wysokości odpowiadającej odpisowi remontowemu kalkulowanemu w stawce czynszu,

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody.

- b) na 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.

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody.

- c) na dostarczanie do Banku 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,

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

- d) na dostarczanie Wykonawcy operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości oraz aktualizowanie jej wartości zgodnie z zasadami obowiązującymi u Wykonawcy w tym zakresie,

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na dostarczanie w okresach co 5 lat operatu szacunkowego.



23. Czy Zamawiający zobowiąże się do niezaciągania - bez zgody Wykonawcy - innych zobowiązań finansowych, w tym z tytułu kredytów, emisji obligacji, pożyczek, gwarancji, poręczeń oraz wystawiania weksli, z wyłączeniem kredytów w rachunku bieżącym i kart kredytowych do łącznej kwoty 200.000,00 zł?

Odpowiedź: Zamawiający nie zobowiąże się do niezaciągania - bez zgody Wykonawcy - innych zobowiązań finansowych, w tym z tytułu kredytów, emisji obligacji, pożyczek, gwarancji, poręczeń oraz wystawiania weksli, z wyłączeniem kredytów w rachunku bieżącym i kart kredytowych do łącznej kwoty 200.000,00 zł

Zamawiający może zobowiązać się do niezaciągania - bez zgody Wykonawcy - zobowiązań finansowych z tytułu kredytów, emisji obligacji, pożyczek, gwarancji, poręczeń oraz wystawiania weksli, z wyłączeniem kredytów w rachunku bieżącym i kart kredytowych powyżej łącznej kwoty 200.000,00 zł.

24. Czy Zamawiający zgodzi się na złożenie oświadczenia, że środki własne Zamawiającego na realizację przedmiotowej inwestycji oraz na zapłatę odsetek od udzielenia kredytu nie pochodzą:

a) ze środków pieniężnych zgromadzonych na cele remontowe

b) z wpłaconych przez najemców kaucji z posiadanego zasobu.

Jednocześnie Wnioskodawca prosi o wskazanie źródeł pochodzenia w/w środków własnych.

Odpowiedź: Zamawiający złożył przedmiotowe oświadczenie, ponadto źródła pochodzenia zostały wskazane w Rozdziale III poz. 1.6 SIWZ oraz w kalkulacji stawki czynszu.

25. Prosimy o informację czy możliwe jest złożenie oferty na finansowanie 2.550.000,00 zł z okresem finansowania 10 lat.

Odpowiedź. Zamawiający nie dopuszcza finansowania krótszego niż okres 30 lat.

Dodatkowo, czy Zamawiający wyrazi zgodę na przesunięcie terminu składania ofert z dnia 18 sierpnia 2016r. na dzień 20 września 2016r.? Według drugiego zapytania czy Zamawiający wyrazi zgodę na przesunięcie terminu składania ofert z dnia 18 sierpnia 2016r. na dzień 16 września 2016r.

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na przesunięcie terminu składania ofert do dnia 16.09.2016 r. pod warunkiem, że umowa o udzielenie kredytu zostanie podpisana w terminie umożliwiającym wypłatę ostatniej transzy kredytu do dnia 15.12.2016 r. zgodnie z Rozdziałem III poz. 1.3 SIWZ.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Tadeusz Mękal