

TBS/ 3477 /DI/16

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:

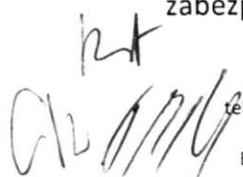
1. Prośba o zaprezentowanie wykazu funkcjonujących umów kredytowych z wyszczególnieniem instytucji finansującej, kwoty z umowy, kwoty zadłużenia na 30.06.2016, daty zapadalności, zabezpieczenia, sposobu i okresu spłaty.

Odpowiedź: Spółka nie zgadza się na prezentowanie wykazu funkcjonujących umów kredytowych.

2. Czy Spółka posiada zobowiązania pozabilansowe? Jeśli tak, to prośba o zaprezentowanie.

Odpowiedź: Spółka nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

3. Zgodnie z informacjami wynikającymi ze sprawozdania za rok 2015, zobowiązania zabezpieczone na majątku dotyczą;



- a) aktywów trwałych w kwocie 103 899 000 zł
- b) aktywów obrotowych w kwocie 3 965 000 zł

Jednocześnie pozycje wyszczególnione w ramach kolejnych umów w tabeli w sprawozdaniu sumują się do innych kwot, tj.:

- a) aktywa trwałe 107 323 535,06 zł
- b) aktywa obrotowe 6 213 000 zł

Uprzejma prośba o wyjaśnienie rozbieżności i potwierdzenie jaka jest kwota:

- a) zabezpieczenia wynikające z hipoteki kaucyjnej,
- b) zabezpieczenia wynikające z cesji wierzytelności czynszowych, oraz w ramach w/w zabezpieczeń jaka jest kwota:
- c) zabezpieczenia na aktywach trwałych,
- d) zabezpieczenia na aktywach obrotowych.

Odpowiedź: Zgodnie z zapisem na stronie 14 Sprawozdania finansowego zobowiązania zabezpieczone na majątku dotyczą;

- a) aktywów trwałych w kwocie 103 899 000 zł
- b) aktywów obrotowych w kwocie 3 965 000 zł

Spółka posiada zabezpieczenia wynikające z hipoteki kaucyjnej w wysokości 53 919 253,70zł (zgodnie z opinią biegłego strona 18).

Spółka posiada zabezpieczenia wynikające z cesji wierzytelności czynszowych na kwotę 5 552 432,91 zł (zgodnie z opinią biegłego n strona 18).

4. Uprzejma prośba o wyjaśnienie z czego wynika tak znaczące ograniczenie kosztu podatków i opłat na 30.06.2016r. w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, tj. 132,5 tys. zł, czyli - 64,7% r/r?

Odpowiedź: Spółka w 2016 realizuje budowę budynku z lokalami użytkowymi i korzystając z obowiązujących przepisów ma możliwość uzyskania zwrotu podatku.

5. Uprzejma prośba o wyjaśnienie z czego wynika znaczący przyrost kwoty należności handlowych na 30.06.2016 - 2,374,1 tys. zł, tj. +241,1% r/r. Czego i kogo dotyczą te należności w głównej mierze - prośba o podanie kluczowych podmiotów/ grup wraz z kwotami? Jaki jest status ich płatności?

Odpowiedź: Zwiększenie należności nastąpiło wraz ze wzrostem ilości prowadzonych inwestycji oraz wydatków. Do należności w głównej mierze zalicza się wszystkie należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności wymagalne w okresie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Dotyczą one grupy inwestycji krótkoterminowych. Spółka zwiększyła środki na środki trwałe w budowie. Inwestycje będą rozliczone w roku 2016.

6. Czego przede wszystkim i w jakiej kwocie dotyczą należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych wskazywane na 30.06.2016 r. na poziomie 436,8 tys. zł ?



Odpowiedź: W tej pozycji mieszczą się między innymi rozrachunki z budżetem w tym: podatek dochodowy od osób prawnych, składki ZUS, podatek rolny, podatek od nieruchomości, podatek od sprzedaży towarów i usług, opłaty skarbowe, podatek dochodowy od osób fizycznych. Przy czym podatek dochodowy za okres I- VI 2016 r wyniósł 193,47 tys. zł przy kwocie należności 436,8 tys. zł

7. Zgodnie z informacjami prezentowanymi w sprawozdaniu Spółki za rok 2015, środki pieniężne Spółki mają pokrywać zobowiązania z tyt. wpłaconych kaucji. Wg danych prezentowanych przy środkach pieniężnych, kaucje te na 31.12.2015 dotyczą kwoty 5 873,6 tys. zł. jednocześnie po stronie zobowiązań, w sprawozdaniu zarządu z działalności Spółki i raporcie z badania, wykazuje się kaucje na poziomie 5 552,4 tys. zł, a z kolei w sprawozdaniu finansowym jest pozycja kaucje najemców w kwocie 5 873,6 tys. zł. Z czego wynika ta rozbieżność? Które kaucje stanowią różnicę w wysokości 321,2 tys. zł i gdzie są ujęte w sprawozdaniu?

Odpowiedź: Środki pieniężne Spółki mające pokrywać zobowiązania z tyt. wpłaconych kaucji to kwota 5 873,6 tys. zł różnica na kwotę 321,2 tys. zł wynika z zobowiązań spółki z lat przeszłych i ujęta jest w rozrachunkach z najemcami. Nie jest to ujęte w sprawozdaniu.

8. Zgodnie z informacjami prezentowanymi w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok. 2015, partycypacje zwrotne wykazywane na zobowiązaniach długoterminowych dotyczą kwoty 24 131,4 tys. zł. Jednocześnie w raporcie z badania sprawozdania za rok 2015 wykazuje się tu kwotę 24 377 tys. zł. Patrząc na sprawozdanie zarządu z działalności Spółki, a dokładnie na tabelę z kapitałem obcym na stronie 33 sprawozdania w zakresie partycypacji - stan na 31.12.2014: 24 301,4 tys. zł, zwiększenia: 1169,6 tys. zł i zmniejszenia 1094 tys. zł, co oznacza że stan na 31.12.2015 powinien być taki jak w raporcie z badania, tj. 24 377 tys. zł, a nie 24 131,4 tys. zł. Prośba o komentarz/ wyjaśnienie.

Odpowiedź: Różnica na kwotę 245,60 tys. zł jest wykazana w rozrachunkach ponieważ są to partycypacje zwrotne należne jako zwaloryzowane.

9. Prosimy o udostępnienie;

a. Umowy z Gminą Miasta Gdańsk w sprawie finansowania i zasiedlenia lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o. w budynkach mieszkalnych nr 3A i 4B przy ul. Unruga z dnia 30.09.2015r umowy nr /2015,2/2015;

Odpowiedź: Zamawiający załącza skany umów wraz z aneksami.

b. Wzoru umowy najmu, która zostanie podpisana pomiędzy Gminą Miasta Gdańsk a Spółką (w pkt 26 odpowiedzi pojawiła się informacja, że ww. wzór umowy został przekazany w załącznikach, jednak nie został udostępniony).

Odpowiedź: Zamawiający załącza skan wzoru umowy, która została podpisana w analogicznej sytuacji

10. Prosimy o potwierdzenie, że w okresie karencji odsetki będą płatne na koniec każdego miesiąca.

Odpowiedź: Zamawiający potwierdza, że w okresie karencji odsetki będą płatne na koniec każdego miesiąca.

11. Zgodnie z Rozdziałem III poz. 1.5.5 SIWZ, prośba o doprecyzowanie, czy prowizja od udzielonego kredytu będzie płatna:

- ze środków własnych na rachunek Wykonawcy przed uruchomieniem I transzy,
- w drodze potrącenia z kwoty kredytu, nie później niż w dniu uruchomienia I transzy kredytu,
- w formie pobrania z rachunku bieżącego na mocy udzielonego pełnomocnictwa/upoważnienia Wykonawcy?

Odpowiedź: Zamawiający dopuszcza każde z rozwiązań wymienianych wyżej.

12. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na wykorzystanie środków z kredytu, po uprzednim zaangażowaniu wszystkich środków własnych w realizowaną inwestycję?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

13. Czy Zamawiający może przedłożyć uchwałę odpowiedniego organu w sprawie wysokości stawki czynszu dla przedmiotowego zadania?

Odpowiedź: Zamawiający przedłoży przed podpisaniem umowy.

14. W nawiązaniu do zapisów pkt 1.2 SIWZ, czy Zamawiający - w odniesieniu do uruchomienia ostatniej transzy kredytu-wyrazi zgodę na następujący warunek:

„Zamawiający zobowiązuje się do złożenia pisemnego wniosku o wypłatę ostatniej transzy w terminie do jednego miesiąca od dnia zakończenia inwestycji wraz z wymaganymi przez Wykonawcę dokumentami (wykaz dokumentów zawarty jest w umowie kredytu budowlanego, wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru)”?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę, jednakże pod warunkiem, że wypłata ostatniej transzy nastąpi do dnia do 15.12.2016r.

15. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że „Zamawiający na podstawie niniejszej umowy upoważnia Wykonawcę do dokonywania płatności z tytułu spłaty rat kapitału i odsetek wynikających z finansowania przedmiotowej inwestycji z rachunku utworzonego do obsługi kredytu - bez oddzielnej dyspozycji, a także upoważnia do obciążania tego rachunku innymi należnościami Wykonawcy wynikającymi z niniejszej umowy”?

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody. Zamawiający będzie każdorazowo składał dyspozycje spłaty kredytu oraz innych uzgodnionych należności.

16. Czy Zamawiający zgodzi się na:

- dostarczenie do Wykonawcy odpisu księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu z wpisem hipoteki na rzecz Wykonawcy na pierwszym miejscu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wpisu hipoteki,



Odpowiedź: Zamawiający dostarczy odpis księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu z wpisem hipoteki na rzecz Wykonawcy na pierwszym miejscu w ciągu 14 dni od uzyskania wpisu w postaci wydruku komputerowego ze strony www.ekw.ms.gov.pl.

- odnawianie umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlanych, wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez Wykonawcę wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Wykonawcy,

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę

- odnawianie umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez Wykonawcę wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Wykonawcy,

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę

- dostarczanie – w całym okresie kredytowania, nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy - w formie papierowej lub elektronicznej aktualnego odpisu z księgi wieczystej nieruchomości (KW), stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu lub wydruku czterech działów KW z Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę

17. Czy Zamawiający podtrzymuje stanowisko z dnia 16.08.2016r. dot. braku zgody:

- 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,

- przedkładanie u Wykonawcy w okresach rocznych, do końca miesiąca następnego po zakończeniu danego roku kalendarzowego - informacji umożliwiających Wykonawcy 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 podtrzymuje brak zgody na gromadzenie i przeprowadzenie rozliczeń na rachunku bankowym jednakże może w tym zakresie składać raz w roku oświadczenia woli.

18. Czy Zamawiający podtrzymuje stanowisko z dnia 16.08.2016r, dot. braku zgody na złożenie przed zawarciem umowy kredytowej harmonogramu rzeczowo-finansowego, sporządzonego wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru?

Odpowiedź: Zamawiający dostarczy dokumenty przy podpisaniu umowy jako załączniki do umowy o ile bank, który złoży najkorzystniejszą ofertę będzie tego żądał.

19. Wykonawca prosi o przedstawienie aktualnego pozwolenia na budowę sieci kanalizacji deszczowej na odprowadzenie wód deszczowych od studni D3 do zbiornika „Jeleniogórska” wraz z wylotem do zbiornika i dojazdem technologicznym oraz placem manewrowym;



pozwolenia na budowę drogi dojazdowej tymczasowej do terenu nieruchomości wraz z odwodnieniem i oświetleniem przy ul. Unruga oraz pozwolenia na budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do sieci miejskiej.

Odpowiedź: Zamawiający w załączeniu przedstawia pozwolenia na budowę (szt.2).

20. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zawarcie umowy kredytu zgodnie ze wzorem umowy kredytu obowiązującym u Wykonawcy, uwzględniającym zapisy SIWZ oraz odpowiedzi na zapytania Wykonawcy?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę na zawarcie umowy kredytu zgodnie ze wzorem banku (w załączeniu) uwzględniając zakwestionowane zapisy podane w odpowiedziach z dnia 16.08.2016 r. i 23.08.2016 r. oraz obecnej.

21. Czy Zamawiający przed uruchomieniem środków z kredytu, ustanowi prawne zabezpieczenia spłaty kredytu o których mowa w pkt.1.9 SIWZ oraz zabezpieczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę zgodnie z art. 777 k.p.c?

Odpowiedź: Zamawiający ustanowi prawne zabezpieczenia spłaty kredytu, przy czym w przypadku hipoteki kaucyjnej warunkiem wypłaty środków z kredytu będzie potwierdzenie złożenia w Sądzie wniosku o wpis na hipotekę

22. W nawiązaniu do zapisów pkt 1.5.7 SIWZ - czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby:

- na rachunku pomocniczym Zamawiający zgromadził środki pieniężne w wysokości odpowiadającej odsetkom od kredytu, płatnym w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

- potwierdzenie przez Zamawiającego faktu zgromadzeń środków pieniężnych na rachunku pomocniczym w wysokości odpowiadającej odsetkom od kredytu, płatnym w okresie karencji było warunkiem uruchomienia środków z kredytu?

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę.

23. Dodatkowo Wykonawca prosi o;

- podanie planowanych transz, z podaniem ich wysokości i terminu wypłaty,

Odpowiedź: Zamawiający planuje jedną transzę z wypłatą środków do 15.12.2016r

- przedłożenie aktualnego odpisu z KW (dot. kredytowanej inwestycji),

Odpowiedź: aktualny odpis jest dostępny na stronie www.ekw.ms.gov.pl. Nr KW GD1G/00279738/1

- podanie informacji, czy grunt na którym realizowana jest inwestycja została przekazana aportem? Jeśli tak, Wykonawca prosi o podanie wartości gruntu, na którym realizowana jest inwestycja,

Odpowiedź: Grunt został wniesiony aportem. Spółka w załączeniu przedstawia operat szacunkowy.

- podanie aktualnego zaangażowanie rzeczowego i finansowego inwestycji będącej przedmiotem kredytowania, parametrów technicznych inwestycji oraz planowane terminy realizacji wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru,

hwt
ah 11/14

- przedłożenie zestawienia planowanych kosztów inwestycji wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru,
- przedłożenie wysokości planowanych wydatków na remonty (dot. zrealizowanych inwestycji) wraz z planowanym odpisem na remonty w okresie kredytowania wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru,
- udokumentowanie przekazanych dla Spółki środków z Gminy przeznaczonych na realizowaną inwestycję.

Odpowiedź: Zamawiający dostarczy dokumenty przy podpisaniu umowy jako załączniki do umowy o ile bank, który złoży najkorzystniejszą ofertę będzie tego żądał.

23. Czy Zamawiający podtrzymuje stanowisko z dnia 16.08.2016r, dot. zobowiązania 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 podtrzymuje stanowisko pismo z dnia 16.08.2016r.

24. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na dostarczenie do Wykonawcy w terminie do 3 miesięcy po zakończeniu realizacji inwestycji aktualizacji operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości kredytowanej?

Odpowiedź: Zamawiający posiada operat z dnia 29.08.2016 obejmuje wartość inwestycji po zakończeniu i jest ważny do dnia 28.08.2017 . Wobec czego Zamawiający nie będzie zlecał wykonania aktualizacji operatu po upływie 3 miesięcy.

25. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na sporządzenie na własny koszt wyceny nieruchomości (oraz dostarczenie do Wykonawcy), stanowiącej zabezpieczenie spłaty przedmiotowego kredytu na żądanie Wykonawcy w przypadku:

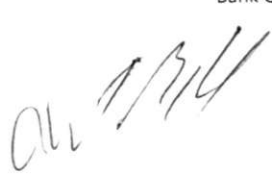
- gdy sytuacja ekonomiczno-finansowa Zamawiającego uległa znacznemu pogorszeniu stwarzając uzasadnione w ocenie Wykonawcy, zagrożenie dla wywiązania się Zamawiającego z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy;
- w przypadku podejrzenia istotnego obniżenia wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty przedmiotowego kredytu;
- w przypadku zmiany warunków umowy kredytu dot. zmiany prawnych zabezpieczeń wierzytelności Wykonawcy?

Odpowiedź Zamawiający wyraża zgodę

26. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na wypełnienie Oświadczenia o wyborze formy korespondencji dotyczącej obsługi kredytu? Wykonawca będzie każdorazowo przekazywał ww. korespondencję Zamawiającemu, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i/lub e-mailem (zgodnie z oświadczeniem Zamawiającego stanowiącym Załącznik do Umowy kredytu wg przekazanego przez Wykonawcę wzoru.

Odpowiedź: Zamawiający wyraża zgodę

27. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że Wykonawca prześle środki pieniężne w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy Zamawiającego w terminie 30 dni licząc od dnia



wpływu wniosku wraz z kompletem dokumentów Zamawiającego z jednoczesnym zachowaniem terminu wypłaty ostatniej transzy do 15 grudnia 2016r.?

Odpowiedź: odpowiedzi udzielono przy pytaniu nr 14

pr

28. Dodatkowo, w związku z brakiem odpowiedzi na poprzednie pytania prosimy o wyrażenie zgody na przesunięcie terminu złożenia ofert z dnia 16 września na 28 września 2016r. ?

Odpowiedź: Zamawiający przedłuża termin składania ofert do 28 września 2016r. do godz.10:00. Pod warunkiem podpisania umowy do dnia 14.10.2016r. i przelania ostatecznie środków do dnia 15.12.2016r. przy czym termin uruchomienia środków zostanie wpisany jako klauzula umowna. Otwarcie ofert odbędzie się tego samego dnia o godz. 10:15.

AR

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Tadeusz Mękal