



KIELECKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

25 – 352 KIELCE, UL. MICKIEWICZA 5
tel. 41 368 11 93, 41 343 06 11, FAX 41 343 06 10

NIP 657-21-74-945

Kielce, dnia 12.03.2014r

Do wszystkich Wykonawców

L.dz. KTBS/ 594/2014

Dotyczy: nieograniczonego przetargu na udzielenie długoterminowego kredytu złotowego w wysokości 12 000 000,00 zł na sfinansowanie inwestycji pn. - BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ Z MIESZKANIAMI NA WYNAJEM A DOCELOWO NA WŁASNOŚĆ NA DZIAŁCE NR 1839/4 W REJONIE UL.PUSCHA W KIELCACH.
- ogłoszenie Dz.U./S 536 nr 59729-2014-Pl z dnia 20/02/2014

WYJAŚNIENIA

Działając na podstawie art. 38 ust. 2 z dn. 29. Stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 nr 113, poz. 759 z późn. zmianami) udzielam następujących odpowiedzi na pytania Wykonawcy z dn. 28.02.2014r.

1. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na ustanowienie zabezpieczenia spłaty kredytu w formie:
 - przelewu wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych / użytkowych , miejsc postojowych i garaży w kredytowanym budynku
 - nieodwołalnego pełnomocnictwa / upoważnienia do dysponowania rachunkami bankowymi rozliczeniowymi np. bieżącym, pomocniczym kredytobiorcy.

Ad.1) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

2. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby w celu wzmocnienia skuteczności dochodzenia wierzytelności z tytułu kredytu, Kredytobiorca wyraził zgodę na złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na sprzedaż wierzytelności / zabezpieczonej hipotecznie / według załączonego wzoru.

Ad.2) Zamawiający wyraża zgodę.

3. Czy Zamawiający przedstawi operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej prawne zabezpieczenie kredytu.

Ad.3) Zamawiający przedstawi operat szacunkowy. Zamawiający udostępni operat upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 8⁰⁰ do 15⁰⁰.

PREZES ZARZĄDU


Krzysztof Obratański

4. Czy w skład kredytowanej inwestycji wchodzi garaże, czy też będą one finansowane udziałem środków własnych kredytobiorcy:

Ad.4) W skład kredytowanej inwestycji wchodzi garaże i finansowane są ze środków własnych.

5. Czy Zamawiający wyrazi zgodę aby „ Wykonawca prowadził dla Zamawiającego, na podstawie odrębnie zawartej umowy rachunku bankowego, rachunek pomocniczy, służący do gromadzenia;

1) na etapie realizacji inwestycji:

- wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację inwestycji,
- środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji;

2) całości wpływów z najmu lokali mieszkalnych / użytkowych oraz garaż/ miejsc postojowych usytuowanych w kredytowanej inwestycji, przeznaczonych na spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu.

Ad.5) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

6. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na przedkładanie na 7 dni przed upływem ważności polisy aktualnej umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu wykupionej w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez bank wraz z potwierdzeniem przyjęcia cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz banku.

Ad.6) Zamawiający objęty jest ubezpieczeniem na podstawie umowy generalnej zawartej przez Miasto Kielce dla wszystkich jednostek z nim powiązanych. Termin dostarczenia polisy uzależniony jest od działań brokera w zakresie corocznej aktualizacji ubezpieczonego mienia. Termin ten może wydłużyć się do 30 dni ,przy ciągłej ochronie ubezpieczeniowej.

7.Czy Zamawiający zobowiązuje się do dostarczenia w całym okresie kredytowania, nie rzadziej niż na 12 miesięcy – w formie papierowej lub elektronicznej aktualnego odpisu z ksiąg wieczystej nieruchomości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu lub wydruku czterech działów KW z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, udostępnionego na stronie internetowej Ministra Sprawiedliwości.

Ad.7) Zamawiający zobowiązuje się.

8.Czy Zamawiający wyraża zgodę dostarczanie do Wykonawcy w okresie kredytowania operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości oraz aktualizowania jej wartości zgodnie jej z obowiązującymi u Wykonawcy przepisami w tym zakresie.

Ad.8) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

9.Czy Zamawiający zobowiąże się do użytkowania kredytowanego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywanie go w należytych stanie technicznym i estetycznym, poprzez dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, wykonywanie na bieżąco napraw i remontów.

Ad.9) Zamawiający zobowiązuje się.

10. Czy Zamawiający zobowiąże się do składania w banku informacji dotyczących zmiany obowiązujących stawek czynszu/opłat ustalonych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Kredytobiorcy sfinansowanych z kredytu w takiej wysokości, aby suma tych czynszów pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę;

Ad.10) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

11. Czy Zamawiający zobowiąże się do dostarczania do Banku na bieżąco informacji na temat dokonanych zmian na liście najemców lokali wybudowanych przy udziale kredytu budowlanego w okresach kwartalnych – informacji o pustostanach w lokalach wybudowanych przy udziale kredytu budowlanego (o ile występują);

Ad.11) Zamawiający zobowiązuje się o ile nie naruszy to przepisów o ochronie danych osobowych.

12. Czy Zamawiający zobowiąże się do składania raportu i opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych, o ile takie badanie miało miejsce;

Ad.12) Zamawiający zobowiązuje się.

13. Czy Zamawiający zobowiąże się do dostarczania do banku stosownych dokumentów potwierdzających fakt otrzymywania 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;

Ad.13) Zamawiający zobowiązuje się.

14. Czy Zamawiający zobowiąże się do niezaciągania zobowiązań w innych bankach bez zgody banku.;

Ad.14) Zamawiający zobowiązuje się.

15. Czy Zamawiający zobowiąże się do niezaciągania zobowiązań w innych bankach bez zgody banku.

Ad.15) Zamawiający zobowiązuje się.

16. Czy Zamawiający zobowiąże się do udzielenia bankowi / pełnomocnictwa/ upoważnienia do dysponowania każdym nowym rachunkiem bankowym Kredytobiorcy otwartym po zawarciu umowy kredytu;

Ad.16) Zamawiający zobowiązuje się.

17. Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zapis w umowie kredytu, że „O zmianie oprocentowania Wykonawca będzie każdorazowo zawiadamiał Zamawiającego listem poleconym, podając jednocześnie wysokość obowiązującej w danym miesiącu spłaty kredytu. Za datę doręczenia pisma o zmianie oprocentowania Wykonawca będzie traktował również datę pierwszego awizowania przesyłki poleconej wysłanej pod ostatni znany Wykonawcy adres Zamawiającego;

Ad.17) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

18. Czy Zamawiający wyrazi zgodę aby wysokość stawki WIBOR 3M wyznaczana była z 1-go dnia roboczego kwartału i miała zastosowanie do określenia wysokości oprocentowania począwszy od 1-go dnia roboczego kwartału;

Ad.18) Zamawiający wyraża zgodę.

9. Czy Zamawiający dopuszcza pobrania przez Wykonawcę prowizji od udzielonego kredytu;

Ad.19) Zgodnie z warunkami SIWZ Zamawiający dopuszcza prowizję od udzielonego kredytu;

20. Czy Zamawiający posiada interpretację indywidualną Urzędu Skarbowego lub Izby Skarbowej zwalniającej działalność polegającą na zarządzaniu zasobami wybudowanymi z udziałem kredytów udzielonych przez Bank ze środków byłego KFM z opodatkowania podatkiem od osób prawnych;

Ad.20) Zamawiający informuje, że nie posiada indywidualnej interpretacji Urzędu Skarbowego lub Izby Skarbowej zwalniającej działalność polegającą na zarządzaniu zasobami wybudowanymi z udziałem kredytów udzielonych przez Bank ze środków byłego KFM z opodatkowania podatkiem od osób prawnych, ale posiłkuje się ogólnie dostępnymi interpretacjami w tym zakresie.

21. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, że sprzedaż kredytowanych lokali mieszkalnych nastąpi pod warunkiem:
- upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,
 - wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,

Ad.21 a), b) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

- spełnienia przez Zamawiającego warunków umownych w tym klauzul dotyczących gromadzenia funduszu remontowego i kaucji,

Ad.21 c) Zamawiający wyraża zgodę z zastrzeżeniem możliwości swobodnego dostępu do posiadanych środków i możliwości ich przechowywania na lokatach bankowych.

- przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości;

Ad.21 d) Zamawiający wyraża zgodę na przedstawienia w Banku aktualizacji wyceny nieruchomości;

22. Czy Zamawiający zgodzi się na zapis w umowie, że w przypadku niedotrzymania przez Zamawiającego warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Zamawiającego zdolności kredytowej Bank może:
- podwyższyć maksymalnie o 5 punktów procentowych wysokość marży,
 - obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
 - wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub części,
 - zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu bądź przedstawienia w określonym terminie programu naprawczego i jego realizacji po zatwierdzeniu przez Bank;

Ad. 22) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

23. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wysokość minimalnego poziomu wkładu własnego kredytobiorcy w kosztach realizowanej inwestycji wyniosła min.50%;

Ad.23.) Zamawiający wyraża zgodę.

24. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wkład własny w realizowanej inwestycji został wniesiony przez kredytobiorcę przed zaangażowaniem środków Banku

Ad. 24) Zamawiający wyraża zgodę na powyższy zapis.

25. Dodatkowo prosimy o udostępnienie:

- zestawienie kosztów i źródeł finansowania inwestycji oraz ich udokumentowanie,
- struktury stawki czynszu dla posiadanego zasobu (wg załączonego wzoru),
- informacji o aktualnym stanie zaangażowania rzeczowo-finansowego inwestycji,
- zawartych umów na realizację przedmiotowej inwestycji,
- informacji dot. udziału kosztów działalności operacyjnej w przychodach czynszowych dla poszczególnych obszarów działalności (wg załączonego wzoru),

- prognoz finansowych na lata 2014 – 2016 uwzględniających planowaną inwestycję (wg załączonego wzoru);

Ad. 25) Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia powyższych dokumentów. Zamawiający udostępni wnioskowane dokumenty upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 8⁰⁰ do 15⁰⁰.

26. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby ewentualne refinansowanie przez Wykonawcę kosztów inwestycji mieszkaniowej nastąpiło w maksymalnej wysokości 30 % całkowitych kosztów inwestycji;

Ad. 26) Zamawiający wyraża zgodę.

27. Z literalnego zapisu SIWZ wynika, że „Wykonawca przekaże środki w formie bezgotówkowej na konto rachunku bankowego Zamawiającego”. Czy Zamawiający wyrazi zgodę, aby :

- 1) uruchamianie środków z kredytu następowало na podstawie:
 - a) faktur lub innych dokumentów, a w przypadku robót budowlanych po przedstawieniu faktur oraz protokołów odbiorów i potwierdzenia wykonania prac przez pracownika Wykonawcy pod względem ich zgodności z dokumentacją budowlaną, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i projektem, bezpośrednio na rachunek Wykonawcy robót budowlanych /dostawcy
 - b) złożonego przez Zamawiającego oświadczenia o uregulowaniu przez wykonawcę płatności wobec podwykonawcy za wykonane roboty/usługi/dostawy – w przypadku gdy zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą /generalnym wykonawcą umowy na roboty budowlane, usługi, dostawy przewidywała realizację części robót przez podwykonawcę
- 2) uruchomienie środków z rachunku pomocniczego (o którym mowa w pkt 4) będzie następowало:
 - a) w formie bezgotówkowej w drodze potrącania przez Wykonawcę – na podstawie upoważnienia – swoich wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu,
 - b) w formie bezgotówkowej w drodze pokrywania przez Wykonawcę obciążeń zleceń płatniczych Zamawiającego związanych z inwestycją na podstawie faktur lub innych dokumentów a w przypadku robót budowlanych po przedstawieniu faktur lub innych dokumentów oraz protokołów odbiorów i potwierdzeniu wykonania prac przez Wykonawcę pod względem ich zgodności z dokumentacją techniczną, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i projektem bezpośrednio na rachunek Wykonawcy robót budowlanych/dostawcy,
 - c) na rachunek bieżący Zamawiającego i na zlecenie Zamawiającego w przypadku gdy po dokonaniu potrąceń, o których mowa w pkt 1, pozostanie niewykorzystana kwota;

Ad.27)...Zamawiający wyraża zgodę.

28. Czy Zamawiający zgodzi się na:

- 1) *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,*
- 2) *gromadzenie rachunku/ach bankowym/ych u Zamawiającego środków pieniężnych z tytułu kaucji mieszkaniowych zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego na podstawie niniejszej umowy – w wysokości co najmniej 30% wpłaconych przez najemców kaucji (w przypadku pobierania kaucji),*
- 3) *zapis w umowie, że środki na cele remontowe lub z tytułu kaucji, o których mowa w pkt 1 i 2, mogą być wydatkowane wyłącznie z ich przeznaczeniem, tj. odpowiednio na realizację remontów i zwrot kaucji najemcom;*

Ad.28) Zamawiający wyraz zgodę z zastrzeżeniem swobodnego dostępu do gromadzonych środków i możliwości ich przechowywania na lokatach bankowych.

29. *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 rachunków prowadzonych przez Wykonawcę- bez oddzielnej dyspozycji, a także upoważnia do obciążania tych rachunków innymi należnościami Wykonawcy wynikającymi z niniejszej umowy”;*

Ad.29.) Zamawiający wyraża zgodę..

30. *Czy Zamawiający wyrazi zgodę na przekazanie do Banku wzoru umowy najmu oraz listy najemców z zastrzeżeniem, że zakres udostępnionych danych nie będzie naruszał przepisów o ochronie danych osobowych;*

Ad. 30) Zamawiający wyraża zgodę o ile zakres udostępnionych danych nie będzie naruszał przepisów o ochronie danych osobowych;

31. *Czy Zamawiający wyrazi zgodę na zawarcie umowy kredytu zgodnie z wzorem umowy kredytu obowiązującym w Banku (wzór dostępny na stronie internetowej Banku).*

Ad. 31) Zamawiający wyraża zgodę pod warunkiem, że jest to zgodne z warunkami SIWZ i udzielonymi odpowiedziami na postawione pytania Wykonawców toku trwania procedury przetargowej.

32. *Czy Zamawiający udostępni kopię umowy z wykonawcą wraz z załącznikami na „Budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną z mieszkaniami na wynajem, a docelowo na własność na działce 1839/4 w rejonie ul. Puscha w Kielcach”;*

Ad. 32) Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia kopii umowy z wykonawcą.

Zamawiający udostępni wnioskowane dokumenty upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 8⁰⁰ do 15⁰⁰.

33. Czy Zamawiający przekaze informację jaki jest koszt gruntu w realizowanej inwestycji i czy ten koszt został ujęty w całkowitych kosztach inwestycji ?

Ad. 33) Zamawiający przekaze informacje na temat kosztów gruntu – w chwili obecnej posiadamy operat szacunkowy działki 1839/4 z dnia 16.04.2012r. Koszt gruntów został ujęty w kosztach inwestycji.

34. Dodatkowo prosimy o przekazanie następujących informacji:

1) czy wskazane w uzasadnieniu decyzji Nr 548/2009 zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę z dnia 2009.09.21 warunki uzbrojenia technicznego są nadal obowiązujące i czy możemy otrzymać kopie tych dokumentów ?.

Ad.34.1)

KTBS posiada umowy z dostawcami mediów (w zakresie uzbrojenia terenu i dostawy mediów) na warunkach przywołanych m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę. Warunki techniczne wydane w zakresie uzbrojenia terenu były aneksowane. Zamawiający udostępni wnioskowane informacje upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 do 15.00.

2) czy możemy otrzymać zestawienie planowanych kosztów inwestycji, ogółem oraz w rozbiściu na strukturę lokali ?

Ad. 34.2) Zamawiający udostępni wnioskowane informacje upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 do 15.00.

3) czy w zakresie realizacji inwestycji będą zawierane inne umowy poza umową z głównym wykonawcą w zakresie robót budowlanych lub innych?

Ad.34. 3) Tak. Zamawiający w ramach robót budowlanych dodatkowo wykona:

- kanalizację teletechniczną do budynków.
- zmianę zamierzonego sposobu użytkowania części budynku A, na pomieszczenia biurowe siedziby KTBS, zmianę zagospodarowania terenu.

Na chwilę obecną wykonano drenaż obwodowy budynków.

4) czy wykonany jest zjazd publiczny na działkę 1839/3, jeśli nie to w jakim terminie będzie realizowany i jaki to może mieć wpływ na koszty inwestycji ?

Ad.34. 4)

Zjazd z drogi publicznej zostanie wykonany w ramach prowadzonej inwestycji na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

5) czy pozwolenie na budowę 548/2009 z dnia 2009.09.21 jest ważne ponieważ zapis w nim jest taki, że decyzja wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed

upływem 3 lat od dnia w którym stanie się ostateczna lub zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata. Klauzula ostateczności decyzji jest w dacie 2009.10.06 ?

AD.34. 5) Powyższa decyzja nie wygasła.

W zakresie przebiegu robót budowlanych wpisu do Dziennika Budowy dokonano w dn. 04.09.2012 r.

oraz w zakresie przedmiotu inwestycji prosimy o:

6) przekazanie informacji jaki jest stan zaawansowania inwestycji ?

Ad.34.6) Stan zaawansowania inwestycji Zamawiający ocenia na około 75% wykonania.

7) zestawienie powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowych objętych realizowaną inwestycją wraz z powierzchniami przynależnymi.

Ad. 34.7) Zamawiający udostępni wnioskowane informacje upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 do 15.00.

8) podanie parametrów realizowanych budynków.

Ad.34.8) Zamawiający udostępni wnioskowane informacje upoważnionym przez Wykonawców przedstawicielom w swojej siedzibie od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 do 15.00.

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Obratański