

**Wyjaśnienia do
Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia**

Dotyczy: ZP/ 1 / 2015

W związku z przesłaniem w dniu 04.02.2015 r. i 05.02.2015 r. zapytań, dotyczących treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia do postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie p.n.: „Kredyt inwestycyjny długoterminowy na budowę hali tenisowej” Zamawiający działając na podstawie Art. 38 Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 9 sierpnia 2013 r. poz. 907 z późn. zm.) wyjaśnia, co następuje:

1. Czy Zamawiający dopuszcza zmianę brzmienia pkt 9) UW ust. 2 cz. III SWIZ (opis przedmiotu zamówienia) na : „zmiana stopy oprocentowania kredytu następować będzie pierwszego dnia każdego miesiąca”?

Odp.

Tak

2. Proszę o uszczegółowienie (doprecyzowanie) zapisu pkt a) w pkt 15 ust. 2 cz. III SWIZ. Hipoteka jest wpisywana na nieruchomości do wysokości uzależnionej od udzielonego kredytu, a nie od wartości nieruchomości, więc po wybudowaniu hali nie nastąpi zmiana zapisu wartości hipoteki.

Odp.

Sprostowanie zapisu ust. 2 pkt 15 a) rozdziału III SIWZ: Wpis do hipoteki do wartości udzielonego kredytu.

3. Czy Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania cesji z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji?

Odp.

Tak, tylko po zakończeniu budowy. Budowę ubezpiecza Wykonawca hali.

4. Czy Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany brzmienia pkt 5) ust. 3 cz. XXIV SWIZ poprzez dodanie zapisu : „na pisemny wniosek Zamawiającego oraz za zgodą obu stron, tj. Zamawiającego i Wykonawcy. Zmiana terminów spłat rat nie będzie wykraczała poza ostateczny termin spłaty kredytu”?

Odp.

Tak

5. Czy Zamawiający przed uruchomieniem transzy kredytu będzie przedstawiał protokoły odbioru kolejnych etapów robót? Co będzie podstawą wypłaty transzy?

Odp.

Tak. Zamawiający wraz z wnioskiem przedstawi fakturę wraz z protokołem odbioru.

6. Czy Zamawiający przewiduje wprowadzenie zmian do kosztorysu inwestycji? Jeśli tak to jakie w jakim terminie?

Odp.

Nie. Zamawiający nie przewiduje wprowadzenia żadnych zmian do kosztorysu.

7. Czy zapłata podatku VAT będzie finansowana ze środków własnych Zamawiającego?

Odp.

Tak. Zamawiający jest czynnym podatnikiem VAT dokonującym sprzedaży opodatkowanej, w związku z tym podatek naliczony będzie odliczony. Ponadto ma prawo żądać zwrotu z Urzędu Skarbowego nadwyżki podatku naliczonego nad należnym.

8. Czy możliwe jest wsparcie spłaty kredytu dodatkowym zabezpieczeniem (np. poręczeniem Gminy Miejskiej Lubin)?

Odp.

Nie

9. Proszę o udostępnienie umowy kupna nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja.

Odp.

Zamawiający informuje, że w Księdze Wieczystej nr LE1U/00073444/0 przedmiotowej nieruchomości widnieje aktualny użytkownik wieczysty (załącznik nr 7).

10. Proszę o przedstawienie prognoz finansowych Zamawiającego na okres kredytowania z uwzględnieniem przedmiotowej inwestycji. W Studium Wykonalności jest jedynie przedstawiona prognoza z nowej działalności (inwestycji).

Odp.

Zamawiający nie posiada ww. prognoz.

11. Proszę o podanie wielkości już poniesionych nakładów inwestycyjnych oraz informacji, na co zostały wydatkowane?

Odp.

Zestawienie wydatków na dzień 31.12.2014 r.

Lp.	Rodzaj wydatku	Kwota (zł)
1.	Koszt zakupu działek nr 327/1 i 327/3	391 072,00
2.	Koszt zakupu działek nr 327/5 i 236/2	402 440,00
3.	Koszt wykonania dokumentacji projektowej budowy hali	120 000,00
4.	Koszt wykonania dokumentacji projektowej na rozbiórkę budynku magazynowego i użytkowego	3 500,00



5.	Koszt rozbiórki budynku magazynowego i użytkowego	50 000,00
6.	Koszt wykonania studium wykonalności wraz z aneksem dla projektu	5 700,00
7.	Opłata za pozwolenie na budowę	1 057,00
8.	Koszt badań geologicznych	1 200,00
9.	Opłata za przyłączenie do sieci dystrybucyjnej gazu	3 308,33
10.	Roboty budowlano montażowe faktura FV/14/11/011	120 368,14
11.	Roboty budowlano montażowe faktura FV/14/12/0006	276 318,11
	Razem	1 374 963,58

12. Proszę o przekazanie zestawienia aktualnego zadłużenia Zamawiającego z podaniem wysokości zadłużenia, rodzaju kredytu (pożyczki), terminu spłaty, wysokości rat w ujęciu miesięcznym (jeśli dotyczy), zabezpieczenia. Proszę w zestawieniu ująć również zobowiązania pozabilansowe (m.in. leasingi operacyjne, gwarancje, poręczenia, wykupy wierzytelności).

Odp.

Lp.	Rodzaj zadłużenia	Kwota (zł)
1.	Kredyt w rachunku bieżącym termin spłaty upływa w dniu 14.05.2015 r.	3 000 000,00
	a) zabezpieczeniem kredytu jest weksel in blanco	3 000 000,00
	b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji	6 000 000,00
2.	Leasing operacyjny na samochód MAN TGM 18.340 – umowa z dnia 11.04.2012r. na 36 miesiące	1 440 000,00
	a) zabezpieczeniem leasingu jest weksel in blanco	1 937 958,55
3.	Leasing operacyjny na samochód osobowy Renault Kaptur- umowa z dnia 11.07.2013r. na 24 miesiące	49 430,89
4.	Oświadczenie o podaniu się egzekucji związane z zawarciem umowy na prowadzenie rachunku bankowego	3 000 000,00

13. Jaka jest struktura czasowa i kwotowa zobowiązań i należności? Z czego wynikają największe przeterminowania (od kogo/do kogo)?

Odp.

Zamawiający informuje, że wszelkie zobowiązania regulowane są terminowo.

Natomiast struktura czasowa należności przeterminowanych na dzień 31.12.2014r. na które nie tworzono odpisów aktualizujących przedstawia się następująco:

Lp.	Należności	Kwota (zł)
1.	Przeterminowane do 30 dni	119 851,22
2.	Przeterminowane od 31 do 90 dni	89 266,51
3.	Przeterminowane od 91 do 180 dni	39 573,86
4.	Przeterminowane od 181 do 360 dni	16 761,95
5.	Przeterminowane powyżej 360 dni	0,00
	Ogółem	265 453,54

Ww. należności dotyczą głównie zadłużenia za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, składają się z bardzo dużej liczby odbiorców i niewielkich kwot.

14. Co leży u podstaw utworzenia rezerwy wg F-01 za 3 kwartał 2014 w wys. 6.000 TPLN, w tym 1 TPLN z tyt. podatku odroczonego?

Odp.

Lp.	Rezerwy na zobowiązania stan na 30.09.2014r.	Kwota (zł)
1.	Z tytułu odroczonego podatku dochodowego na naliczone odsetki od należności	1 140,00
2.	Na świadczenia emerytalne i rentowe	1 809 521,00
3.	Rezerwa na spór z Cuprum Arena	3 771 608,87
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	346 500,00
5.	Podatek VAT należny	70 704,06
	Razem	5 999 473,93

15. Wg stanu na 31-12-2013 Zamawiający miało spory:

a) toczący się (od 2010) spór z Cuprum Arena MGC INWEST Lubin dot. Nieodpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnego na kwotę 2.680 TMLPN oraz odsetki 1.091 TPLN.

b) z Przedsiębiorstwem Inżynierii Sanitarnej INSAN Lubin dot. zwiększenia ceny wykonania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na kwotę 222 TPLN oraz odsetki 25,2 TPLN.

Na jakim etapie obecnie są te spory, czy w jakimś przewidywanym okresie mogą się zakończyć, czy utworzone rezerwy są wystarczające na możliwe w wyniku zakończenia sporu konsekwencje finansowe dla Spółki, czy doszły nowe spory?

Odp.

a) toczący się spór z Cuprum Arena MGC INWEST Lubin powrócił do Sądu Okręgowego w Legnicy do ponownego rozpatrzenia po apelacji obu stron sporu. W dniu 17.09.2014 r. zapadł kolejny wyrok na kwotę 1.239.932,82 zł plus odsetki od dnia ogłoszenia wyroku. Wyrok nie jest prawomocny. Utworzona rezerwa na ten spór jest wystarczająca.

b) Spór z Przedsiębiorstwem Inżynierii Sanitarnej INSAN Lubin jest zakończony, rezerwę rozwiązano.

c) W grudniu 2014r. doszedł nowy spór z A.S.A. Eko Polska sp. z o.o. Zabrze dotyczący naliczenia i potrącenia przez Zamawiającego kar umownych. W związku z powyższym sporem utworzono rezerwę na kwotę 255 000,00 zł.

16. Prosimy o udzielenie informacji, czy Zamawiający wyraża zgodę na możliwość udzielenia części przedmiotowego kredytu ze środków pochodzących z pożyczki Europejskiego Banku Inwestycyjnego (do 50% łącznych kosztów przedsięwzięcia netto, w przypadku przedsięwzięć objętych dotacją Unii Europejskiej środki kredytu, środki z grantu oraz dotacji Unii Europejskiej nie mogą przekroczyć 90% łącznych kosztów przedsięwzięcia netto); w przypadku pozytywnej odpowiedzi ze względu na wymogi EBI zwracamy się z prośbą wypełnienie załącznika nr 3:

Dodatkowo informujemy, że w przypadku finansowania inwestycji ze środków z pożyczki EBI Kredytobiorca wyraża zgodę na:



- a) udzielanie na wniosek banku kredytującego lub EBI wszelkich wyjaśnień oraz na przekazywanie do EBI przez bank kredytujący, dokumentów i informacji dotyczących Przedsięwzięcia oraz Kredytobiorcy w zakresie, w jakim ma to związek z realizacją Przedsięwzięcia,
- b) wizytację i/lub kontrolę przez przedstawicieli EBI lub banku kredytującego obiektów związanych z Przedsięwzięciem,
- c) wizytację i/lub kontrolę przedstawicieli Komisji Europejskiej, Trybunału Obrachunkowego Wspólnot Europejskich oraz innym instytucjom lub organom wspólnotowym, które zgodnie z obowiązującymi przepisami są upoważnione do kontroli wykorzystania środków udostępnionych przez komisję Europejską w ramach MIF/MFF.

Odp.

a), b) i c) Zamawiający ubiega się o kredyt na warunkach określonych w SWIZ bez udziału środków pochodzących z funduszy Unii Europejskiej. Dlatego też dla Zamawiającego nie ma znaczenia pochodzenie środków udzielonego kredytu, o ile nie wiąże się to z innymi warunkami uzyskania kredytu niż zawarte w SWIZ i ww. wymienionymi.

17. Prosimy o wskazanie źródła finansowania podatku VAT od przedmiotowej inwestycji?

Odp.

Odpowiedzi udzielono w pyt. 7

18. Prosimy o udzielenie informacji, czy udział środków własnych (wg Zamawiającego przewidywany na poziomie nie mniej 9% wartości inwestycji zostanie potwierdzony przed uruchomieniem kredytu (dostarczenie do banku faktur wraz dowodami ich zapłaty)? Jednocześnie prosimy o doprecyzowanie udziału środków własnych w finansowaniu inwestycji- przy planowanej jej wartości na poziomie 6 581 420,00 zł i wysokości kredytu 6 000 000,00 zł udział środków własnych to co najmniej 581 420,00 zł, tj 8,83%

Odp.

Zamawiający wyjaśnia, że udział środków własnych na obecna chwilę jest większy niż zakładano. Przedstawia to tabela wydatków w pytaniu 11. W SWIZ nie uwzględniono zakupu nieruchomości w pkt 2 zestawienia wydatków.

19. Czy z uwagi na zapisy SIWZ mówiące, że transe kredytu będą przekazywane na konto Zamawiającego, mamy rozumieć, że faktyczna zapłata na rzecz wykonawcy nastąpi z konta Zamawiającego po uruchomieniu transz kredytu?

Odp.

Tak

20. Prosimy o wyjaśnienie, co Zamawiający rozumie pod zapisami ust. 2 pkt 15 a) rozdziału III SIWZ: „ wpis hipoteki, a po wybudowaniu hali tenisowej hipoteka na wybudowanych obiektach”?

Odp.

Odpowiedzi udzielono w pyt. 2

21. Prosimy o podanie nr księgi wieczystej, na której ustanowiona zostanie hipoteka.

Odp.

KW nr LE1U/00073444/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie.

22. Prosimy o udostępnienie aktualnego operatu szacunkowego kredytowanej nieruchomości (z obecną wartością rynkową nieruchomości i po zakończeniu inwestycji – wartość przyszła).

Odp.

Załącza się operaty szacunkowe nieruchomości z obecną wartością rynkową. Nie posiadamy operatu z wartością przyszłą.

23. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zapis w umowie, w którym zobowiązany będzie do dopełnienia wszelkich czynności związanych z ustanowieniem hipoteki na rzecz banku kredytującego?

Odp.

Tak

24. Czy Zamawiający wyraża zgodę na uruchomienie kredytu inwestycyjnego po:

a) ustanowieniu prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu (w tym wpisie hipoteki na rzecz banku kredytującego na pierwszym miejscu)

b) potwierdzeniu wniesienia udziału środków własnych na poziomie co najmniej 581 420,00 zł poprzez dostarczenie do banku faktur lub innych dokumentów wraz dowodami ich zapłaty)

Odp.

a) Dopuszcza się ustanowienie hipoteki po zawarciu umowy z wybranym Wykonawcą

b) Po wyborze Wykonawcy Zamawiający dostarczy do wglądu wszystkie faktury wraz dowodami zapłaty.

25. Czy w przypadku wyższego kosztu realizacji inwestycji dodatkowe nakłady w odniesieniu do planowanych zostaną pokryte ze środków własnych Zamawiającego? Jeżeli nie – prosimy o wskazanie źródeł finansowania.

Odp.

Tak

26. Czy Zamawiający wyraża zgodę na dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu w formie cesji praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości objętej hipoteką? W przypadku cesji praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, do czasu zakończenia inwestycji ubezpieczenie dotyczyć będzie ryzyk budowlanych, o których mowa §4 ust 8 i 9.1 umowy o roboty budowlane nr 91/RZP/35/RI/10/2014 z dnia 31.10.2014r.

Odp.

Odpowiedzi udzielono w pytaniu nr 3.

27. Czy Zamawiający wyraża zgodę na upoważnienie banku kredytującego do dysponowania rachunkiem bieżącym Zamawiającego w celu zaspokojenia jego roszczeń wynikających z umowy kredytu?

Odp.

Nie



28. Czy Zamawiający złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 Prawa bankowego na zasadach obowiązujących w banku kredytującym?

Odp.

Tak

29. Czy Zamawiający wyraża zgodę na to aby:

- a) Uruchomienie kredytu nastąpiło na podstawie dyspozycji Zamawiającego składanej do banku kredytującego wraz z fakturami i protokołami odbioru robót lub innymi dokumentami do wysokości i w terminach postawienia kredytu do dyspozycji Zamawiającego, określonymi w rozdziale III ust. 2 pkt 7 SIWZ;
- b) Stawka bazowa WIBOR 1M ustalana była na zasadach obowiązujących w banku kredytującym ; w przypadku negatywnej odpowiedzi prosimy o informacje w jaki sposób będzie określana stawka WIBOR 1M i w jakim okresie ma ona obowiązywać (np. miesiąc, kwartał?),
- c) Wysokość hipoteki ustalona była na zasadach obowiązujących w banku kredytującym?

Odp.

a) Tak

b) Tak

c) odpowiedzi udzielono w pytaniu 2

30. Prosimy o doprecyzowanie zapisów dotyczących spłaty rat kredytu i odsetek (ust. 2 pkt 2, 3 4 rozdziału III,):

- a) Zamawiający w ppkt a) pkt 2 ust. 2 rozdziału III SIWZ określa karencję w spłacie kapitału od dnia wypłaty pierwszej transzy kredytu do dnia zakończenia inwestycji, tj. do 30.06.2015r. czyli licząc od 16.03.2015r. karencja wynosi 106 dni (3,5 miesiąca) jak zatem do w/w terminów ma się termin spłaty pierwszej raty określony na 31.08.2015r.?
- b) Prosimy o potwierdzenie, że spłata rat kapitałowych i odsetkowych nastąpi ostatniego dnia każdego miesiąca, z zastrzeżeniem, że w miesiącu grudniu każdego roku spłata kapitału i odsetek nastąpi ostatniego dnia roboczego tego miesiąca.
- c) Prosimy o wykreślenie pkt 4 ust. 2 rozdziału III SIWZ określenia „ raty malejące”; Zamawiający dalej w tym punkcie wskazuje na spłatę kapitału w równych ratach w wys. 25 641,03 zł z ratą wyrównującą w wys. 25 640,01 zł.
- d) Czy pierwsza spłata odsetek nastąpi w terminie spłaty pierwszej raty kredytu, czy odsetki będą płatne na bieżąco ostatniego dnia miesiąca począwszy od miesiąca, w którym nastąpi uruchomienie I transzy kredytu
- e) Prosimy o potwierdzenie, że ostateczny termin spłaty kredytu upływa z dniem 31.01.2035r.

Odp. a) Zamawiający wyjaśnia, że termin spłaty pierwszej raty kapitałowej przypadać ma na dzień 31.08.2015r., natomiast odsetki płatne od miesiąca uruchomienia pierwszej transzy.

b) Tak



- c) Prawidłowa treść pkt 4 ust. 2 rozdziału III SIWZ brzmi: „Spłata kapitału w stałej kwocie w wysokości 25.641,03 złotych i ostatnia rata wyrównująca 25.640,01 złotych. Spłata odsetek wysokości liczonej od kapitału niespłaconego wg stałych i niezmiennych zasad przez okres kredytowania i spłaty kredytu.
- d) Tak
- e) Tak
31. Prosimy o informację o terminie przesłania przez bank kredytujący zawiadomienia, o którym mowa w ust 1 pkt 9 rozdziału XXIV SIWZ (określenie np. ilości dni roboczych przed terminem spłaty).

Odp.

5 dni

32. Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby zmiany postanowień umowy, o których mowa w ust. 3 pkt 1,3,5 rozdziału XXIV SIWZ odbywały się na wniosek Zamawiającego za zgodą Wykonawcy?

Odp.

Tak

33. Prosimy o potwierdzenie, że do obliczenia ceny:

- należy przyjąć daty uruchomienia kolejnych transz 16.03.2015r. (1 500 000,00 zł), 31.03.2015r. (1 200 000,00 zł), 30.04.2015r. (1 300 000,00 zł), 29.05.2015r. (1 470 000,00 zł) i 30.06.2015r. (530 000,00 zł).

- Odsetki mają być naliczane wg kalendarza rzeczywistego (rzeczywista ilość dni w danym miesiącu i roku)

Odp.

Tak

34. Prosimy o korektę Formularza Ofertowego poprzez właściwe zdefiniowanie WIBOR 1 M z dnia 12.01.2015r., we wzorze jest WIBOR z dnia 12.01.2012r.

Odp.

Sprostowanie Formularza Ofertowego w pkt 2 (tabela) w treści „w tym WIBOR 1M z dnia 12.01.2015r.”

35. Prosimy o podanie wysokości dotychczas poniesionych wydatków związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji (rodzaj wydatku – kwota).

Odp.

Odpowiedzi udzielono w pyt. 11

36. Czy Zamawiający dysponuje prognozami finansowymi na okres kredytowania obejmującymi dotychczasową działalność Spółki i nową, związaną z przedmiotową inwestycją? Jeżeli tak – prosimy o ich udostępnienie.

Odp.

Zamawiający nie dysponuje ww. prognozami.

37. W odniesieniu do załączonego do SIWZ „Studium wykonalności dla projektu, pn. budowa hali tenisowej w Lubinie” wraz z aneksem prosimy o udostępnienie modelu finansowego w wersji xls.

Odp.

Zamawiający nie dysponuje wersją modelu finansowego xls.

38. Prosimy o udostępnienie bilansu/ rachunku wyników/ przepływów środków pieniężnych MPWiK Sp. z o.o. na 31.12.2014r (ewentualnie wstępne dane).

Odp.

Załącza się Sprawozdanie F-01 za IV kwartał 2014 rok.

39. Proszę o wyjaśnienie pozycji „kapitały własne” w prognozowanym bilansie projektu – jaka jest struktura tej pozycji w podziale na kapitał podstawowy, kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy, zysk/strata z lat ubiegłych?

Odp.

Struktura kapitałów własnych w prognozowanym bilansie w pierwszym roku , tj. kapitał podstawowy 520 tys. zł i strata netto 277,3 tys. zł, w kolejnych latach identycznie z uwzględniając zysk/stratę z lat ubiegłych.

40. SWIZ przewiduje udzielenie kredytu na okres 20-tu lat, z czego spłata kapitału w 234 miesiące, natomiast prognoza przewiduje spłatę w oparciu o 15-letni harmonogram spłat – prośba o wyjaśnienie.

Odp.

Zamawiający wyjaśnia, że do SWIZ dołączony został również aneks do Studium wykonalności, w którym zawarto prognozę na 20 lat.

Załączniki:

- 1) Zaświadczenie o niezaleganiu w opłaceniu Składek ZUS,
- 2) Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach ,
- 3) Oświadczenie (załącznik nr 1),
- 4) Podstawowe informacje o działalności gospodarczej,
- 5) Zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- 6) Polisa dotycząca ubezpieczenie budowy od ryzyk w trakcie budowy wraz z potwierdzeniem opłacenia składek,
- 7) Wypis z rejestru gruntów i budynków (nie starszy niż 30 dni od dnia ogłoszenia przetargu),
- 8) Plan Zagospodarowania Przestrzennego w Lubinie,
- 9) Sprawozdanie F-01 za IV kwartał 2014 rok,
- 11) Operaty szacunkowe nieruchomości zabudowanej.

PREZES
ZARZĄDU MPWiK
Sp. z o.o. w Lubinie
mgr inż. Jarosław Wantuła

