

**Wyjaśnienia do  
Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia**

Dotyczy: ZP/ 1 / 2015

W związku z przesłaniem w dniu 13.02.2015 r. i 17.02.2015 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. W celu określenia bieżącej i perspektywicznej zdolności kredytowej spółki oraz możliwości oceny przedsięwzięcia inwestycyjnego prosimy o dostarczenie:

- a. sprawozdania F-01 za IV kwartały 2014r. lub wstępnych danych finansowych za rok 2014 (bilans i rachunek zysków i strat) jeśli zostały sporządzone,
- b. prognoz finansowych obejmujących całość działalności Spółki na okres kredytowania (lata 2015 – 2035),
- c. uszczegółowienia założeń przyjętych do sporządzenia planowanego rachunku wyników zawartego w studium wykonalności (m. in. koszty wynagrodzeń – w ocenie Banku są niedoszacowane – przewidywane zatrudnienie 2 osób nie pozwoli na profesjonalną obsługę obiektu, z drugiej strony planowane stawki godzinowe kształtują się powyżej stawek proponowanych w funkcjonujących obiektach),
- d. aktu notarialnego zakupu gruntu.

Odp.

- a) Sprawozdanie F-01 za IV kwartały 2014r. stanowi załącznik do wyjaśnień z dnia 12.02.2015 r.
- b) Odpowiedzi udzielono w wyjaśnieniach z dnia 12.02.2015 r. w zapytaniu nr 36.
- c) W kalkulacji wstępnie oszacowano, że dwóch pracowników będzie w stanie zapewnić prawidłową obsługę klientów korzystających z kortów tenisowych. Założono, że wysokość wynagrodzenia wraz z narzutami będzie adekwatna do wykonywanej pracy. Precyzując ilość zatrudnionych osób informujemy, że 2,5 etatu wystarczy do obsługi kortów przy założonym wynagrodzeniu i narzutach od wynagrodzeń. Natomiast przyjęte stawki godzinowe nie odbiegają od stawek w podobnych funkcjonujących już obiektach.

d) Odpowiedzi udzielono w wyjaśnieniach z dnia 12.02.2015 r. w zapytaniu nr 9.  
2. Czy obiekt będzie zarządzany przez Zamawiającego czy firmę zewnętrzną?

Odp.

Obiekt będzie zarządzany przez Zamawiającego.

3. Czy Spółka jest w posiadaniu wyceny wartości przyszłej nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji lub zleciła jej wykonanie?

Odp.

Odpowiedzi udzielono w wyjaśnieniach z dnia 12.02.2015 r. w zapytaniu nr 22.

4. Czy Zamawiający sporządzi wycenę nieruchomości po zakończeniu inwestycji?

Odp.

Nie

5. Czy Zamawiający dopuszcza dokonanie cesji z polisy ubezpieczenia nieruchomości na rzecz Banku?

Odp.

Odpowiedzi udzielono w wyjaśnieniach z dnia 12.02.2015 r. w zapytaniu nr 3.

6. Czy kwota inwestycji wykazana w SIWZ na poziomie 6.581.420 PLN jest kwotą brutto czy netto? Ponadto prosimy o przekazanie ostatecznej struktury nakładów inwestycyjnych na bazie posiadanych dokumentów w podziale na koszty: zakupu gruntu, koszty dokumentacji, robót budowlanych oraz wyposażenia i innych. Dodatkowo prosimy o informację o stanie zaawansowania inwestycji w kontekście przedstawionego harmonogramu rzeczowo- finansowego.

Odp.

Kwota na poziomie 6.581.420 PLN jest kwotą netto i ulega zmianie (patrz odp. w pytaniu nr 12). Struktura nakładów już poniesionych przedstawiona jest w odpowiedzi udzielonej w wyjaśnieniach z dnia 12.02.2015 r. w zapytaniu nr 11.

7. Czy podatek VAT zostanie sfinansowany ze środków własnych?

Odp.

Odpowiedzi udzielono w wyjaśnieniach z dnia 12.02.2015 r. w zapytaniu nr 7.

8. Prosimy o przedstawienie przesłanek do:

- a. podjęcia decyzji o wejściu w sektor działalności sportowej (badanie rynku lokalnego przez Spółkę lub niezależną instytucję),
- b. podjęcia decyzji o tak długim okresie spłaty kredytu w kontekście planowanych wyników finansowych z tej działalności.

Odp.

a) Zamawiający wyjaśnia, że na terenie miasta i gmin sąsiednich brakuje takiego obiektu. Potrzeba realizacji inwestycji wynika przede wszystkim z zapotrzebowania na te usługi, zwłaszcza w okresie zimowym. Nie zlecano badania rynku przez instytucje niezależne.

b) Decyzję o tak długim okresie spłaty kredytu podjęto po pierwsze, z myślą o samofinansowaniu się nowej działalności sportowej a po drugie z zachowania pewnej ostrożności przed utratą płynności finansowej (spłata kredytu wraz z odsetkami). Liczymy

jednak na trafność prognozowanych wyników finansowych, która umożliwi wcześniejszą spłatę przedmiotowego kredytu.

9. Czy możliwe jest zwiększenie udziału wkładu własnego w przedsięwzięcie inwestycyjne do min. 20% nakładów inwestycyjnych?

Odp.

Aktualny udział wkładu własnego przedstawia załączona tabela (pytanie nr 12).

10. Czy Zamawiający wyraża zgodę na:

- a. uruchomienie środków po wniesieniu wymaganego wkładu własnego?,
- b. uwarunkowanie wypłaty kolejnych transz kredytu udokumentowaniem wniesienia/wbudowania środków z poprzedniej transzy?
- c. zawarcie w umowie kredytowej zobowiązania do poniesienia ze środków własnych ewentualnych dodatkowych kosztów inwestycji nie ujętych w przedstawionej Bankowi dokumentacji?

Odp.

- a) Tak.
- b) Tak
- c) Tak
- d)

11. Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności treści między SIWZ i studium wykonalności w zakresie nakładów inwestycyjnych, kwoty kredytu oraz okresu spłaty. Czy w związku z tym dane finansowe zawarte w studium wykonalności w zakresie prognozowanych wyników finansowych będą korygowane?

Odp.

W związku z powstałymi rozbieżnościami Zamawiający nie będzie korygował prognoz finansowych zawartych w studium wykonalności.

12. Wypełnienie załącznika nr 3 uwzględniając aktualną wiedzę nt wysokości planowanych kosztów inwestycji ( wysokość dotychczas poniesionych wydatków – 1 374 963,58 zł – stan na 31.12.2014r)

Odp.

Koryguje się treść zapisu w cz. III. ust.2 pkt 5 - wielkość planowanych kosztów inwestycji będzie na poziomie 6.983.860 zł i udziału środków własnych w wysokości co najmniej 983.860 zł. W związku z powyższym planuje się refinansowanie części poniesionych nakładów.

Załącza się wypełniony załącznik.

13. W nawiązaniu do odpowiedzi na pytanie nr 2 pragniemy zwrócić uwagę, że na wiarygodność banku z tyt. udzielonego kredytu składa się m.in. kapitał i odsetki. Wobec powyższego prosimy o wyrażenie zgody na ustanowienie hipoteki do kwoty stanowiącej 150% kwoty kredytu, tj. 9 000 000 zł. Hipoteka w wysokości 6 000 000,00 zł nie jest wystarczającym zabezpieczeniem dla kredytu udzielonego w takiej wysokości.

Odp.

Tak



14. Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający wyraża jedynie zgodę na cesję z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości po zakończeniu budowy.

Odp.

Tak

15. Prosimy o potwierdzenie, że nowa hala tenisowa powstanie na działkach objętych księgą wieczystą LE1U/00073444/0.

Odp.

Tak

16. Z uwagi na nieprecyzyjną odpowiedź z dnia 12.02.2014r. prosimy o jednoznaczne określenie, 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)

Jeżeli Zamawiający nie wyraża zgody na w/w warunki, prosimy o propozycję Zamawiającego w tym zakresie.

Warunek ten zostanie wprowadzony do umowy kredytu.

Odp.

Zamawiający proponuje uruchomienie kredytu po:

a) dostarczeniu potwierdzenia przyjęcia przez właściwy Sąd opłaconego wniosku o wpis hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Wykonawcy (banku kredytującego),

b) potwierdzeniu wniesienia udziału środków własnych na poziomie co najmniej 983 860 złotych poprzez dostarczenie do banku faktur lub innych dokumentów wraz dowodami ich zapłaty.

17. Prosimy o wyjaśnienie różnicy kwot zobowiązań/ należności handlowych wykazanych w sprawozdaniu F01 za IV kwartał 2014r. i Podstawowych informacjach o działalności gospodarczej.

Odp.

Zamawiający wyjaśnia, że różnicę w kwocie 2.158 tys. zł stanowią terminowe zobowiązania z tytułu zakupów inwestycyjnych wykazywane w pozostałych zobowiązaniach (Cz. I. dział 3 poz. 07 - ujęte w zbiorczej kwocie 6.321 tys. zł).

18. Czy Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie operatu szacunkowego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta LE1U/00073444/0 niezwłocznie po zakończeniu inwestycji ?

Odp.

Nie

19. W przypadku pozytywnej odpowiedzi na pytanie 7, czy Zamawiający wyraża zgodę na dostarczenie kolejnych operatów szacunkowych nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta LE1U/00073444/0 co 36 m-cy przez okres kredytowania?

Odp.



Nie

20. Czy Zamawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja przed terminem składania ofert?

Odp.

Tak

Załączniki:

1) Łączny koszt przedsięwzięcia (załącznik nr 3)

PREZES  
ZARZĄDU MPWiK  
Sp. z o.o. w Lubinie

*mgr inż. Jarosław Wantula*



| I.p.         | Nazwa zadania | Środki własne     | Kredyt EBI  | Kredyt Komercyjny   | Dotacje z UE | Inne        | Łączny koszt przedsięwzięcia |                     | Data rozpoczęcia przedsięwzięcia | Data zakończenia przedsięwzięcia | Obowiązek sporządzenia analizy Oddziaływania na środowisko | Czy analiza została sporządzona |
|--------------|---------------|-------------------|-------------|---------------------|--------------|-------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|
|              |               |                   |             |                     |              |             | Razem netto                  | razem brutto        |                                  |                                  |  |                                 |
| <b>w PLN</b> |               |                   |             |                     |              |             |                              |                     |                                  |                                  |  |                                 |
| 1            | Hala tenisowa | 983 860,00        | 0,00        | 6 000 000,00        | 0,00         | 0,00        | 6 983 860,00                 | 8 590 147,80        | 12.11.2014 r.                    | 30.06.2015r.                     | nie dotyczy  | nie                             |
| <b>Razem</b> |               | <b>983 860,00</b> | <b>0,00</b> | <b>6 000 000,00</b> | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>6 983 860,00</b>          | <b>8 590 147,80</b> |                                  |                                  |  |                                 |

**P R E Z E S**  
**ZARZĄDU MPWiK**  
 Sp. z o.o. w Lubanie  
*mgr inż. Jarosław Wątrtula*

