



Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.
ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki
tel. (87) 563 50 00, fax (87) 563 50 79
e-mail: sekretariat@zbm.suwalki.pl www.zbm.suwalki.pl
NIP 844-235-62-87, REGON 363369920

Suwałki, dnia 23 kwietnia 2018 r.

DI.261.1.16.2018.SzS

Strona internetowa: <http://bip.zbm.suwalki.eu>

Zamawiający informuje, że w postępowaniu przetargowym pn. „**Udzielenie długoterminowego kredytu bankowego z przeznaczeniem na sfinansowanie zadania inwestycyjnego pn. Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych na działce o nr geod. 22156/2 przy ul. Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach stanowiącej własność spółki**”, nr sprawy: 23/U/2018, ogłoszonym w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 542834-N-2018 dnia 10.04.2018 r. wpłynęły zapytania dotyczące Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, których treść wraz z odpowiedzią przekazuję poniżej.

W związku z przetargiem na udzielenie długoterminowego kredytu bankowego ZBM w Suwałkach, nr sprawy 23/U/2018, proszę o wyjaśnienia i uzupełnienia zgodnie z poniższym:

1. Czy inwestycja realizowana jest w formule TBS, tj. w oparciu o ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ?

Odpowiedź: Nie.

2. Czy do inwestycji ma zastosowanie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ?

Odpowiedź: Tak.

3. Czy w związku z zawieraniem umów przedwstępnych sprzedaży prowadzony będzie mieszkaniowy rachunek powierniczy?

Odpowiedź: Nie. Spółka zakłada otwarcie rachunku pomocniczego po wyborze banku kredytującego.

4. Z czego wynika wartość gruntu przyjęta w SIWZ 1.080.000 zł. Działka ta została wniesiona do spółki jako wkład niepieniężny o wartości 993.500 zł.

Odpowiedź: Wartość gruntu została powiększona o podatek VAT w wysokości 8% (grunt przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe).

5. Czy nakłady określone w SIWZ są w kwotach netto czy brutto? Jakie są stawki podatku VAT?

Odpowiedź: Nakłady podane w SIWZ, załącznik nr 4 - założenia do inwestycji str. 5 są w kwotach brutto.

6. Operat szacunkowy określający wartość aktualną i po wybudowaniu.

Odpowiedź: Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć operat szacunkowy nieruchomości, po wybudowaniu budynków, dla banku kredytującego inwestycję.

7. Projekt budowlany, FV za projekt budowlany, potwierdzenie zapłaty.

Odpowiedź: Projekt budowlany Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć wybranemu w ramach procedury przetargowej Wykonawcy. Faktura VAT oraz potwierdzenie zapłaty – skan dokumentów w załączeniu.

8. Pozwolenie na budowę / złożony wniosek o pozwolenie na budowę.

Odpowiedź: Złożony wniosek o pozwolenie na budowę - skan dokumentu w załączeniu.

9. Jaka jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych?

Odpowiedź: Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych dwóch budynków wynosi 2 601,86 m².

10. W jaki sposób oszacowano koszt budowy ? kosztorys budowlany, harmonogram rzeczowo – finansowy.

Odpowiedź: Koszt robót budowlanych oszacowano na podstawie kosztorysu inwestorskiego.

11. Proszę o informację na temat dotychczas zrealizowanych inwestycji: Ile wyniosły koszty budowy w dotychczas realizowanych inwestycjach? Czy inwestycje zostały zrealizowane w terminie? Jaki jest poziom zaległości czynszowych? Jaka jest stawka opłat eksploatacyjnych?

Odpowiedź: ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. dotychczas zrealizowała jedną inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wartości brutto ok. 7 300 000,00 zł. Prace zostały wykonane w pierwotnie ustalonym terminie. Zaległości z tytułu opłat czynszowych wg stanu na 31.03.2018 r. nie wystąpiły, stawka opłat z tytułu eksploatacji lokalu wynosi 3,00 zł/m² plus opłaty niezależne wg zużycia (zimna woda, kanalizacja, energia cieplna).

12. Jakie są zaległości czynszowe w budynkach zarządzanych przez spółkę?

Odpowiedź: Zaległości czynszowe z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych nie występują. Zaległości czynszowe z tytułu wynajmu lokali użytkowych wg stanu na dzień 31.03.2018 r. wynoszą 31 166,96 zł, są to należności za ostatni miesiąc kwartału.

13. Czy założono rezerwę na nieprzewidziane wydatki?

Odpowiedź: Tak.

14. Czy założono budżet na koszty pośrednie? (wyceny, księgowość, opinie itp.) – kto będzie ponosił te wydatki – będą przeniesione na najemców czy obciążają spółkę?

Odpowiedź: Tak. Wydatki te będą przeniesione na najemców.

15. Jakie będzie źródło finansowania kosztów finansowych w okresie realizacji inwestycji?

Odpowiedź: Koszty finansowe w okresie realizacji inwestycji finansowane będą z zadatków wniesionych przez przyszłych najemców/nabywców.

16. Wzór przedwstępnej umowy sprzedaży.

Odpowiedź: Skan dokumentu w załączeniu.

17. Wzór przedwstępnej umowy najmu.

Odpowiedź: Skan dokumentu w załączeniu.

18. Czy nabywcą i najemcą będą te same osoby? Czy dopuszcza się aby nabywca i najemca danego lokalu mieszkalnego to były różne osoby?

Odpowiedź: Najemcą i nabywcą będą te same osoby.

19. Ile wynosi cena mieszkania – czy będzie skalkulowana po wybudowaniu, w oparciu o faktyczny koszt budowy? na jakim poziomie jest aktualnie ta cena przyjęta? Czy jest stała dla wszystkich lokali mieszkalnych? Jeśli nie, proszę o przesłanie założeń co do planowanej ceny. Czy cena będzie waloryzowana w trakcie trwania najmu / dostosowywana do oprocentowania kredytu bankowego? Czy cena jest ograniczona wysokością wskaźnika kosztu odtworzenia 1m² PUM?

Odpowiedź: Szacowany koszt ceny 1 m² lokalu przewiduje się na kwotę 3 800,- zł dla wszystkich lokali mieszkalnych. Cena zostanie skalkulowana po wyłonieniu wykonawcy robót w trybie przetargu. Będzie waloryzowana w przypadku zmiany stóp procentowych w okresie kredytowania. Cena nie jest ograniczona wysokością wskaźnika kosztu odtworzenia 1 m² PUM.

20. Jakie jest zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, czy spółka prowadzi listę rezerwacji lokali? Ilu jest aktualnie chętnych?

Odpowiedź: Spółka nie prowadzi listy rezerwacji lokali. Do dnia dzisiejszego zostało złożonych 283 wniosków.

21. Czy spółka dopuszcza zabezpieczenie w postaci przelewu wierzytelności z umów najmu?

Odpowiedź: Spółka przewiduje zabezpieczenie w postaci przelewu wierzytelności z umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.

22. Czy spółka dopuszcza możliwość złożenia NOPSE?

Odpowiedź: Nie. Sposób zabezpieczenia kredytu został przewidziany w SIWZ Rozdział III pkt 2.10.

23. Dokumenty finansowe na dzień 31.03.2018r. (Bilans, RZiS, dane uzupełniające).

Odpowiedź: Skan dokumentów w załączeniu.

24. Dokumenty finansowe na 31.03.2018 Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach sp. z o.o. (Bilans, RZiS, dane uzupełniające).

Odpowiedź: Skan dokumentów na dzień 31.12.2017 r. w załączeniu.

25. Dane uzupełniające do sprawozdań finansowych przedsiębiorcy według wzoru Banku.

Odpowiedź: Tabela w załączeniu.

26. Prognozy finansowe w układzie rocznym na okres realizacji transakcji kredytowej (Bilans, RZiS, dane uzupełniające).

Odpowiedź: Skan dokumentów w załączeniu.

27. W bilansie na 31.12.2017 są wykazywane kredyty i pożyczki. Proszę o informacje na temat tego zobowiązania. Jaki podmiot udzielił finansowania, na jaki okres, jaka jest miesięczna rata? Jakie są zabezpieczenia?

Odpowiedź: Kredyt został udzielony przez Bank Spółdzielczy Rutka Tartak na okres do 2036 roku.

28. Proszę o zestawienie wszystkich zobowiązań finansowych (w tym zobowiązań pozabilansowych np. leasingi).

Odpowiedź: Informacje na temat zobowiązań zawarte są w bilansie. Zobowiązania pozabilansowe oraz leasing w Spółce nie występują.

29. Opinie z instytucji finansowych o pozytywnej współpracy.

Odpowiedź: Skan dokumentu w załączeniu

30. Zaświadczenia ZUS i US o niezaleganiu.

Odpowiedź: Skan dokumentu w załączeniu. Zaświadczenie z US o niezaleganiu Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć wybranemu w ramach procedury przetargowej Wykonawcy. Zamawiający złożył wniosek o wydanie zaświadczenia.

31. Mapa podziału geodezyjnego nieruchomości.

Odpowiedź: Skan dokumentu w załączeniu.

32. Wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Odpowiedź: Skan dokumentu w załączeniu.

33. Biznes plan.

Odpowiedź: Zamawiający nie jest zobowiązany do sporządzenia biznes planu i takiego nie posiada.

34. Przepływy pieniężne dotyczące planowanej inwestycji.

Odpowiedź: Zamawiający nie posiada.

35. Proszę o potwierdzenie, czy okres kredytowania jest niezmienny i wynosi 20 lat.

Odpowiedź: Okres kredytowania wynosi do 20 lat.

36. Część wkładu własnego ma pochodzić z zadatku wpłacanego przez najemców – w związku z tym czy kredyt zostanie uruchomiony po podpisaniu wszystkich umów ?

Odpowiedź: Tak

37. Co w sytuacji, gdy któryś z najemców będzie zmuszony do rezygnacji (zabraknie środków na wkład własny)?

Odpowiedź: Nie, właścicielem jest Spółka.

38. Czy jest możliwe pozyskanie wsparcia przez miasto lub poręczyciela na wypadek gdyby któryś z najemców wycofał się w fazie budowy?

Odpowiedź: Nie, właścicielem jest Spółka.

39. Czy jest możliwe pozyskanie wsparcia przez miasto lub poręczyciela na wypadek gdyby któryś z najemców wycofał się w fazie spłaty?

Odpowiedź: Nie, właścicielem jest Spółka.


DYREKTOR
ds. Eksploatacji
Wiesław Lange