

Gdańsk, dnia 21 marca 2007 r.

L.dz. GIS/372/368/03/2007
Sygn. Akt 1/A/2007

Wykonawcy

Dotyczy: postępowania na udzielenie kredytu w wysokości 28 mln złotych, na okres nie krótszy niż 23 lata, przeznaczonego na realizację I etapu programu budowy mieszkań realizowanego przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną sp. z o.o.

Działając zgodnie z art. 38 ust. 1 i 2 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 roku nr 19 poz. 177 z późn. zm.) w związku z pytaniami do specyfikacji istotnych warunków zamówienia wyjaśniam:

1. Pytanie nr 1.

Czy Zamawiający mógłby określić przewidywany udział własny w poszczególnych latach istnienia inwestycji?

Odpowiedź na pytanie 1:

Wkład własny Zamawiającego stanowią:

- grunty przy ul. Ptasiej i Platynowej o łącznej wartości 1.990.438 zł
- gotówka w wysokości 5.000.000 zł.

Szacowany procentowy udział własny w poszczególnych latach inwestycji wynosi:

- w 2007 roku 13%
- w 2008 roku 7%.

2. Pytanie nr 2.

Zgodnie z informacjami od Państwa, Spółka rozpocznie spłatę odsetek od kredytu od momentu uruchomienia kredytu, tj. od października 2007 r., natomiast wpływy Miasta z tytułu najmu nieruchomości (stanowiące źródło spłaty odsetek) nastąpią od II półrocza 2008 r. Z czego zatem nastąpi zapłata odsetek od kredytu w 2007 r. oraz I półroczu 2008 r. i kto je zapłaci?

Odpowiedź na pytanie 2:

Spółka w okresie budowy otrzymywać będzie dokapitalizowanie, które zabezpieczy koszty związane z działalnością Spółki jak również zapewni spłatę zobowiązań wobec Banku wynikającą z płatności odsetek. W biznes planie Spółki w załączniku „Prognoza sprawozdania z przepływu środków pieniężnych na lata 2006-2030” przedstawiono przepływy środków finansowych Spółki.

3. Pytanie nr 3.

Co dokładnie oznacza pojęcie „do czasu wybudowania budynków” – dotyczy okresu obowiązywania prawnego zabezpieczenia wnioskowanego kredytu w postaci poręczenia Miasta. Kiedy dokładnie przestanie obowiązywać poręczenie Miasta?

Odpowiedź na pytanie 3:

Poręczenie Miasta Gdańska obowiązuje do czasu wybudowania budynków jednak nie dłużej niż do końca 2008 roku. Poręczenie wygaśnie z chwilą oddania budynków do użytkowania, a tym samym przekazania go wynajmującemu zgodnie z umową przedwstępną.

4. Pytanie nr 4.

Z czego wynika wykazana w przesłanym Biznes Planie zmiana stawki czynszu/1 m² w stosunku do informacji zawartej w kalkulacji stawki czynszu wskazanego w załączniku do SIWZ?

Odpowiedź na pytanie 4:

W załączonym Biznes Planie została podana stawka czynszu za 1m² przy założeniu budowy mieszkań w III etapach. W załączniku „Kalkulacja stawki czynszu” stawka czynszu została wyliczona dla każdego z Etapów inwestycji oddzielnie (zgodnie z umową przedwstępną). Kalkulacja stawki czynszu dla III etapu jest zgodna z kalkulacją z Biznes Planu.

5. Pytanie nr 5.

Z czego wynika wykazana w Biznes Planie łączna wartość nakładów inwestycyjnych I Etapu w wysokości 34.236 tys. PLN?

Odpowiedź na pytanie 5:

Wartość ta wynika z nakładów jakie Spółka poniesie na wybudowanie 1 m² mieszkania (3.227 zł/m² x pow. użytkowa 10.104 m²) oraz odsetek od kredytu w okresie trwania inwestycji tzn. do czasu oddania budynków do użytkowania i przekazania ich wynajmującemu.

6. Pytanie nr 6.

Zgodnie z informacją zawartą na str. 8 Biznes Planu – „Do czasu zakończenia kolejnych etapów inwestycji odsetki oraz prowizje od kredytów powiększą wartość budynków. Po przekazaniu budynków do użytkowania koszty odsetek będą odnoszone bezpośrednio

w koszty finansowe” – co świadczyć może o przyjęciu założenia, że jest karencja w spłacie odsetek, do czasu zakończenia I etapu (byłoby to sprzeczne z podaną inf., że nie ma karencji w spłacie odsetek), tym bardziej, że w przesłanych prognozach m. in. na 2007 r. Klient nie planuje ponoszenia żadnych kosztów finansowych.

Ponadto zgodnie ze wzorem umowy kredytowej – paragraf 3 pkt. 7 „Kwota kredytu zostanie pomniejszona jednorazowo w dniu wypłaty pierwszej transzy kredytu o kwotę prowizji przygotowawczej (...)”. Prośba o wyjaśnienie tych zapisów.

Odpowiedź na pytanie 6:

Odsetki i prowizje od kredytów dotyczące inwestycji nie zakończonej powiększają wartość inwestycji i nie stanowią kosztów finansowych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Natomiast po przekazaniu budynków do użytkowania koszty odsetek będą odnoszone bezpośrednio w koszty finansowe. W biznes planie Spółki w Tabeli nr 3 (str. 10) „Prognoza obsługi kredytu inwestycyjnego – I etap inwestycji” przewidziano środki finansowe na spłatę odsetek i prowizji od 2007 roku, a zatem zamawiający nie zakłada karencji w spłacie odsetek.

7. Pytanie nr 7.

Zgodnie z załączonymi Załącznikami Nr 1 oraz 2 (Program funkcjonalno – użytkowy), Spółka ma w planie wybudowanie 1 budynku na ul. Platynowej (zamiast 7 zgodnie z Przedwstępną Umową Najmu) oraz 3 budynków przy ul. Ptasiej (zamiast 12 – zgodnie z Przedwstępną Umową Najmu). Z czego wynikają powyższe rozbieżności?

Odpowiedź na pytanie 7:

Każdy z budynków opisany w PFU (Programach Funkcjonalno – Użytkowych) składa się z oddzielnych segmentów (klatek schodowych) natomiast sformułowanie w Przedwstępnej umowie Najmu dotyczy właśnie ilości segmentów (klatek schodowych) z tego właśnie wynikają rozbieżności. Zamierzonym przez Zamawiającego rezultatem przedsięwzięcia jest wybudowanie 76 i 152 mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z powyższym ilość „budynków” wyliczonych w Przedwstępnej Umowie Najmu nie uległa zmianie w stosunku do PFU.

8. Pytanie nr 8.

Z czego wynikają rozbieżności w warunkach cenowych kredytu:

- prowizja przygotowawcza: Bank – 2%, przyjęta w Biznes Planie – 0,3% (str. 8)
- oprocentowanie: Bank – WIBOR 3M + 1,2%, przyjęte w Biznes Planie – WIBOR 6M + 1% (str. 7)?

Odpowiedź na pytanie 8:

Koszty finansowe przyjęte w Biznes Planie stanowią szacunek zamówienia. Należy zauważyć, iż kwota prowizji w SIWZ została określona na maksymalnym poziomie, natomiast dla potrzeb Biznes Planu przyjęto prowizję w wysokości 0,3%.

W kwestii oprocentowania w założeniach ogólnych do Biznes Planu (str. 2) przyjęto wielkość WIBOR 6M na poziomie 4,5% + 1% marży, natomiast w SIWZ założony został WIBOR 3M w wysokości 4,19% + 1,2% marży.

9. Pytanie nr 9.

Pytanie do odpowiedzi Zamawiającego nr 2 z dnia 13-03-2007 roku. punkt 1.1.8 SIWZ. Zapis „oprocentowanie pierwszego okresu odsetkowego dla poszczególnych transz” sugeruje, że Zamawiający przewiduje, że poszczególne transze kredytu będą miały swoje własne okresy odsetkowe od dnia uruchomienia poszczególnej transzy do dnia spłaty poszczególnej transzy. Wówczas harmonogram spłaty kredytu byłby sumą „pod-harmonogramów” poszczególnych transz. Czy tak należy czytać proponowane przez Zamawiającego zapisy umowy kredytowej. Po wyjaśnieniu intencji Zamawiającego konieczne będzie doprecyzowanie zapisów par. 5 umowy.

Odpowiedź na pytanie 9:

Intencją Zamawiającego jest założenie, że poszczególne transze kredytu będą miały swój okres odsetkowy w danym kwartale uruchomienia, natomiast w chwili rozpoczęcia kolejnego kwartału kalendarzowego będą się sumowały.

Zgodnie z § 3 ust. 9 umowy po całkowitym wykorzystaniu kredytu zostanie sporządzony jeden harmonogram dla spłaty rat kapitałowo – odsetkowych wykorzystanego kredytu.

Zamawiający nie przychylił się do konieczności doprecyzowania umowy. Paragraf 5 umowy pozostaje bez zmian.

10. Pytanie nr 10.

Pytanie do projektu umowy bankowej z dnia 13-03-2007 roku par. 5 Umowy. Prosimy o wykreślenie zdania „Odsetki za ostatni dzień Okresu Odsetkowego nie są naliczane”, gdyż sugeruje on, że w każdym Okresie Odsetkowym od występującego zadłużenia Bank nie będzie mógł naliczyć odsetek za jeden dzień.

Odpowiedź na pytanie 10:

Zamawiający nie przychylił się do prośby o wykreślenie ww. zdania. Paragraf 5 umowy pozostaje bez zmian.

11. Pytanie nr 11.

Prosimy o precyzyjne określenie okresu odsetkowego w par. 5.3 Okres Odsetkowy to okres 3 – miesięczny, w par. 5.8 mówi się, że odsetki będą płatne na koniec każdego kwartału.

Pytanie czy okres odsetkowy to okres 3 – miesięczny, czy kwartalny, czy jest to może kwartał kalendarzowy? Czy w przypadku uruchomienia transzy np. w dniu 10-09-2007 pierwszy okres odsetkowy trwać będzie od 10-09-2007 do 09-12-2007, następne okresy to będą okresy 3 – miesięczne do dnia spłaty tej transzy z ewentualnym skróconym ostatnim okresem odsetkowym kończącym się w dniu spłaty tej transzy? Czy pierwszy okres dla tej transzy okres zakończy się w dniu 30-09-2007 r., a następne okresy będą kwartałami kalendarzowymi? Po wyjaśnieniu intencji Zamawiającego konieczne będzie doprecyzowanie zapisów par. 5 umowy.

Odpowiedź na pytanie 11:

Zamawiający wyjaśnia, że 3 - miesięczny Okres Odsetkowy równy jest kwartałowi kalendarzowemu. W związku z tym np.: pierwszy okres dla transzy uruchomionej w dniu

10-09-2007 zakończy się 30-09-2007, a następne okresy odsetkowe będą kwartałami kalendarzowymi.

12. Pytanie nr 12.

Czy Zamawiający jest gotowy zaakceptować rozwiązanie, w którym wszystkie transze uruchomione w danym okresie odsetkowym będą miały jednakowe oprocentowanie określone na dwa dni przed rozpoczęciem danego okresu odsetkowego? Rozwiązanie to dla Zamawiającego nie jest obciążone ryzykiem poniesienia wyższych kosztów obsługi kredytu, a stanowiłoby uproszczenie umowy kredytowej.

Odpowiedź na pytanie 12:

Zamawiający nie akceptuje rozwiązań proponowanych przez Pytającego i podtrzymuje rozwiązania zawarte w umowie kredytowej.

2 upoważnienie

**DYREKTOR
ADMINISTRACYJNY**

mgr Beata Cybulska