

PYTANIA I ODPOWIEDZI NR 3

- 1) Czy istnieje możliwość wsparcia finansowego przez udziałowca w sytuacji pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej ZUK lub utraty zdolności do obsługi kredytu np. w sytuacji opóźnień płatności przez najemców?**

Odp. Zamawiający informuje, że istnieje taka możliwość.

- 2) Czy w przeszłości wystąpiły sytuacje powodujące konieczność dokapitalizowania ZUK?**

Odp. Nie, w przeszłości nie występowały sytuacje powodujące konieczność dokapitalizowania ZUK.

- 3) Jak wygląda kwestia rozliczenia podatku VAT od inwestycji, czy powinniśmy udzielić finansowania dwóch kredytów tj. inwestycyjnego i obrotowego na finansowanie VAT? Ewentualne informacje nt. wielkości netto inwestycji i podatku VAT?**

Odp. Przetarg dotyczy jednego kredytu na sfinansowanie inwestycji, w cenie brutto. W przypadku VAT, jest on zwracany, a następnie doliczany do comiesięcznych wpłat najemców i odprowadzany do urzędu skarbowego. Ostateczna wartość netto inwestycji nie jest jeszcze znana z uwagi na niezakończony postępowanie przetargowe na budowę, jednak z szacunku przyjętego do założeń inwestycji nie będzie wyższa niż 7,5 mln zł.

- 4) Jak będzie wnoszony udział środków własnych w inwestycję? Czy ZUK wniesie te środki w pierwszej kolejności? Czy jest możliwe podpisanie przed uruchomieniem kredytu 100% najmu, a jeśli nie to jaki procent. W jakim okresie nastąpi podpisanie pozostałych umów?**

Odp. Środki własne, tj. z wpłat zadatków przyszłych najemców (min. 10% inwestycji) będą wniesione w pierwszej kolejności. Przed uruchomieniem kredytu planuje się zawarcie wszystkich umów przedwstępnych, wynika to ze złożonych deklaracji przyszłych najemców.

- 5) Plany rozwojowe ZUK – czy planowane jest poszerzenie zakresu świadczonych usług. Jak będzie kształtowała się sprzedaż produktów w okresie najbliższych 5 lat. Czy przy uwzględnieniu obecnej działalności i przy założeniu osiągnięcia przychodów z nowo wybudowanych budynków, spółka planuje rozszerzanie działalności, jeżeli tak to prosimy o szczegóły w tym zakresie i przewidywaną wielkość w tym zakresie.**

Odp. ZUK nie sporządzał planów 5-letnich w zakresie strategii rozwoju, jednak szacuje się, że w najbliższych latach sprzedaż usług utrzyma się na dotychczasowym poziomie lub będzie umiarkowanie wzrastać (większość usług świadczonych jest na podstawie umów wieloletnich). Na chwilę obecną nie planuje się rozszerzania działalności.

- 6) Prosimy o szersze informacje o zakresie usług świadczonych przez ZUK, głównych źródłach przychodów, odbiorcach usług i dostawcach**

Odp. Przedmiotem działalności ZUK są różnorodne usługi, w tym w zakresie zbierania i transportu odpadów (na podstawie wieloletnich umów z przedsiębiorcami), oczyszczanie miasta (na podstawie wieloletnich umów z Gminą Mikołajki), zarządzanie nieruchomościami na potrzeby własne i na zlecenie (własny budynek mieszkalny przy ul. Ptasiej 14, wieloletnie umowy z Gminą Mikołajki i wspólnotami mieszkaniowymi) oraz zarządzanie cmentarzami komunalnymi.

- 7) Z jakiego powodu występuje duża zmienność w kosztach spółki ?**

Odp. Zmienność w kosztach wynika z sezonowości usług ZUK.

8) Wysokość planowanej stawki amortyzacji dla budynku.

Odp. Stawka amortyzacji przyjęta będzie na poziomie 1,5 % rocznie.

9) Uszczegółowienie liczby lokali, powierzchnia lokali, wartości rat na poczet czynszu wykupu dla każdego lokalu – chodzi o przeprowadzoną kalkulację możliwości spłaty kredytu.

Odp. Liczbę i powierzchnię lokali wskazano w projekcie budowlanym, dołączonym przy SIWZ. Wartości rat czynszowych na poczet wykupu wylicza się na podstawie wartości lokalu (iloczyn powierzchni danego lokalu i wartości jednego metra kwadratowego obliczonego z sumy wszystkich kosztów inwestycji podzielonej przez ogólną powierzchnię użytkową budynków) i oprocentowania kredytu. Przed rozstrzygnięciem przetargu na kredyt i budowę szacowano je następująco:

Wielkość lokalu (m2)	Wartość lokalu (ilość m2 x wartość 1m2)	Zadatek 10%	Rata czynszowa na poczet wykupu (zł)
41,00	124 321	12 432	745
50,00	151 610	15 161	909
56,00	169 804	16 980	1 018
62,00	187 997	18 800	1 127
69,00	209 222	20 922	1 254
71,00	215 287	21 529	1 291
74,00	224 383	22 438	1 345

10) Jak wygląda ocena wiarygodności głównego wykonawcy ?

Odp. Wiarygodność głównego wykonawcy zostanie oceniona na etapie oceny ofert złożonych do przetargu, zgodnej z wymogami SIWZ

(link do przetargu na budowę http://www.bip.mikolajki.pl/www/zuk/przetargi_zuk.htm)

11) Wyniki oceny zapotrzebowania na lokale mieszkalne w przedstawionej formule kredytowania – podsumowanie przeprowadzonej ankiety.

Odp. Na potrzeby programu przeprowadzono na terenie miasta i gminy ankiety, które pokazały duże zainteresowanie programem i wskazały preferencje mieszkaniowe docelowych najemców. Wpłynęło ponad 60 ankiet. Ankietowani to w większości młode małżeństwa z dziećmi, stale zamieszkujący i zarabiający na terenie gminy. Więcej informacji w załączniku do przetargu - założeniach do inwestycji.

12) Jak przedstawia się kwestia funduszu remontowego?

Odp. Na początkowym etapie, tj. w okresie 5 lat od oddania budynków do użytkowania, nie przewiduje się tworzenia funduszu remontowego – z uwagi na nową substancję, w okresie gwarancji. Po tym czasie planuje się taki fundusz utworzyć.

13) Co w sytuacji wzrostu stopy bazowej kredytu? Czy umowa przewiduje waloryzację rat czynszu?

Odp. Umowa przedwstępna przewiduje waloryzację rat czynszu, do określania wysokości rat przyjmuje się każdorazowo aktualną stopę oprocentowania.

14) Wysokość przychodów z najmu w okresie od stycznia do sierpnia 2015r. z tytułu budynku oddanego do użytkowania w roku ubiegłym.

Odp. Przychody z czynszu na poczet wykupu wyniosły w podanym okresie 133.059,76 zł netto. W czynszu zawarta jest spłata kredytu i spłata działki gruntu (wg oprocentowania jak dla kredytu).

15) Czy zostaną dostarczone opinie US, ZUS i opinie bankowe i w jakim okresie?

Odp. Aktualne zaświadczenia z ZUS i US dołącza się do niniejszej odpowiedzi, opinia bankowa załączona będzie do dnia 05.11.2015r.

16) Zestawienie przeterminowanych zobowiązań i należności na dzień 31.08.2015r.

Odp. ZUK nie posiada przeterminowanych zobowiązań, wszystkie płatności realizowane są terminowo. Należności przeterminowane (w windykacji) wynoszą około 20.000,00 zł.

Brakujące dokumenty do oceny wniosku

1) Sprawozdania finansowe gminy (2014 i okres bieżący).

Odp. Link do strony Urzędu <http://www.bip.mikolajki.pl/budzet.htm>

2) Zatwierdzony projekt budowlany, przedwstępna umowa nabycia lokalu, umowa najmu lokalu, kosztorys inwestorski

Odp. W załączeniu.

3) Regulamin przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych.

Odp. W załączeniu.

4) Dokumenty prawne: umowa spółki

Odp. Umowę spółki załączono przy SIWZ (patrz folder: dokumenty spółki)

Proponowane warunki do uruchomienia:

1) Dostarczenie dokumentacji: kosztorys inwestycji, harmonogram rzeczowo-finansowy, ostateczna decyzja budowlana, umowa z głównym wykonawcą potwierdzająca wartość przyjętych nakładów inwestycyjnych w biznes planie

Odp. Wymienione dokumenty zostaną uzupełnione przed uruchomieniem kredytu.

2) Potwierdzenia wniesienia aportu do spółki w postaci gruntów na których będzie realizowana inwestycja

Odp. Aport wniesiony będzie w dniu 05.11.2015r. Akt notarialny przedłożony będzie do wglądu przed zawarciem umowy kredytowej.

3) Przedłożenie 100% umów przedwstępnych wraz z potwierdzeniem wniesienia zadatku w wysokości 10%

Odp. Zawarte umowy i wpłaty okazane zostaną przed uruchomieniem kredytu.

4) Udokumentowanie wydatkowania środków własnych w inwestycje.

Odp. Środki własne, tj. działka gruntu (aport) i zadatki przyszłych najemców wniesione będą przed uruchomieniem kredytu.

5) Ustanowienie zabezpieczeń

Odp. Zabezpieczenia wskazane w SIWZ ustanowione będą przed uruchomieniem kredytu.

6) Wykorzystanie kredytu nastąpi w formie zapłaty wartości faktur netto związanych z finansowaną inwestycją. W uzasadnionych przypadkach przewiduje się możliwość refinansowania części poniesionych nakładów.

Odp. Wykorzystanie kredytu następować będzie bezgotówkowo, w formie zapłaty faktur, w kwotach brutto.

Pozostałe zobowiązania: proszę o dopisanie przy każdym zobowiązaniu czy tak czy nie:

1) Dostarczenie operatu szacunkowego uwzględniającego wartość i stan po zakończeniu inwestycji w terminie 2 m-cy po zakończeniu inwestycji.

Odp. Dopuszcza się sporządzenie operatu w terminie do 3 miesięcy po zakończeniu inwestycji

2) Ubezpieczenie budynku w trakcie budowy i kontynuowanie ubezpieczenia w okresie kredytowania w towarzystwie ubezpieczeniowym akceptowalnym przez Bank wraz z cesją na Bank

Odp. Budynki zarówno w trakcie budowy jak i w całym okresie kredytowania będą ubezpieczone od ryzyk podstawowych w powszechnie znanych towarzystwach ubezpieczeniowych - wybranych przez Zamawiającego. Zamawiający dokona cesji z praw ubezpieczeń na rzecz Banku Kredytodawcy.

3) Przekazywanie sprawozdań finansowych w okresach kwartalnych wraz z informacją dodatkową do sprawozdań rocznych i uchwałami zatwierdzającymi sprawozdania roczne i uchwałami w sprawie podziału zysku/pokrycia straty. Składanie informacji nt. terminowości wpłaty rat czynszowych na poczet wykupu mieszkań.

Odp. Dopuszcza się składanie uproszczonych informacji finansowych w okresach kwartalnych, tj. podstawowych danych o rachunku zysków i strat oraz bilansie, rocznych sprawozdań z informacją dodatkową – na drukach stosowanych przez Zamawiającego. Uchwały przekazywane będą po ich podjęciu, a informacje nt terminowości wpłat rat czynszowych na poczet wykupu – co najmniej raz na kwartał

4) Zobowiązanie do przedłożenia dokumentów potwierdzających zakończenie realizacji inwestycji będącej przedmiotem kredytowania, wraz z rozliczeniem finansowym inwestycji oraz o spełnieniu wymogów formalnych dopuszczenia Inwestycji do eksploatacji i prowadzenia w niej planowanej działalności, niezwłocznie po jej zakończeniu

Odp. Zamawiający przedłoży rozliczenie finansowe inwestycji oraz decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

5) Utrzymanie wskaźnika ogólnego zadłużenia (liczony jako suma zobowiązań krótkoterminowych i zobowiązań długoterminowych/sumy aktywów) na poziomie nie wyższym niż 0,80 na koniec każdego roku obrachunkowego.

Odp. Zamawiający będzie dokonywał wszelkich starań, żeby wskaźnik ogólnego zadłużenia utrzymywał się na poziomie poniżej 0,80.

6) Klient zobowiązuje się w okresie kredytowania, bez uprzedniej pisemnej zgody Banku, do:

- nierekomendowania odpowiedniemu organowi statutowemu Kredytobiorcy decyzji dotyczącej wypłacenia dywidendy,
- nie umarzania kapitałów Spółki,

Odp. Zamawiający będzie dokonywać powyższych czynności, ale tylko w przypadkach uzasadnionych i niewpływających negatywnie na spłatę kredytu. W przypadku zaistnienia powyższych okoliczności poinformuje o tym Bank.

7) Klient zobowiązuje się, że w okresie kredytowania, bez uprzedniej pisemnej zgody Banku, nie będzie wykonywał czynności powodujących powstanie zobowiązań powyżej 200.000 zł z tytułu kredytu, pożyczki, gwarancji, poręczenia, leasingu, faktoringu, obligacji, zobowiązań wekslowych i innych zobowiązań bilansowych i pozabilansowych o charakterze kredytowym.

Odp. Zamawiający nie widzi potrzeby uzyskiwania zgody Banku na wykonywanie powyższych czynności. Ewentualne zobowiązania zaciągane będą z należytą ostrożnością, z dbałością o sytuację ekonomiczno-finansową spółki.

8) Klient zobowiązuje się do niedokonywania dalszych obciążeń swojego majątku stanowiącego zabezpieczenie umowy poza zabezpieczeniem wierzytelności Banku bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Banku.

Odp. TAK

9) Klient zobowiązuje się nie udzielać podmiotom niepowiązanym i/lub powiązanym, bez uprzedniej, pisemnej zgody Banku, finansowania, w tym w szczególności przez udzielenie pożyczek, gwarancji, poręczeń, jak również nie zlecać instytucjom finansowym udzielenia gwarancji lub poręczeń zabezpieczających zobowiązania innych podmiotów, ani nie dokonywać innych czynności skutkujących zabezpieczeniem, ani nie zawierać innych umów skutkujących powstaniem podobnego rodzaju zobowiązania.

Odp. NIE.

10) Zobowiązanie do dostarczania operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w okresach 3 – letnich.

Odp. Zamawiający uważa, że dla tego typu nieruchomości nie ma potrzeby tak częstego aktualizowania wartości. Zamawiający proponuje sporządzanie operatu jedynie w przypadkach, kiedy na ogólnym rynku nieruchomości wystąpią znaczne zmiany, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat.

11) Klient zobowiązuje się, iż w przypadku wzrostu kosztów kredytowanej inwestycji pokryje podwyższone koszty inwestycji ze środków własnych, a w razie sfinansowania podwyższonych kosztów inwestycji pożyczką od udziałowca, pożyczka ta zostanie podporządkowana względem udzielonego przez Banku kredytu; pożyczka od udziałowca nie może być zabezpieczona na majątku Kredytobiorcy

Odp. TAK

12) Zobowiązanie do niezwłocznego ustanowienia - w trakcie trwania umowy kredytowej - dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności, w przypadku, gdy pogorszy się sytuacja ekonomiczno-finansowa Klienta stwierdzona przez Bank w trakcie monitorowania transakcji kredytowej i wystąpi konieczność utworzenia przez Bank rezerwy celowej i/lub odpisów aktualizacyjnych z tytułu utraty wartości ekspozycji kredytowej, lub wartość rynkowa zabezpieczenia ulegnie obniżeniu o więcej niż 30%, poprzez ustanowienie hipoteki lub innego zabezpieczenia zaakceptowanego przez Bank – w kwocie pozwalającej na nietworzenie przez Bank rezerwy celowej, i/lub dokonywania odpisów. W przypadku gdy wartość dodatkowego zabezpieczenia będzie niewystarczająca Klient dokona spłaty odpowiedniej części zadłużenia.

Odp. TAK, pod warunkiem wskazania przez Bank dokładnych wyliczeń, z których będzie wynikać pogorszenie się sytuacji ekonomiczno-finansowej Zamawiającego skutkujące obniżeniem jego zdolności kredytowej.

13) Klient zobowiązuje się do umożliwienia przeprowadzenia przez pracownika Banku kontroli nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w tym stopnia realizacji inwestycji, w terminie 3 dni roboczych od dnia powiadomienia o takim zamiarze przez Bank.

Odp. TAK

14) Wprowadzenie zapisu: Stopa procentowa nie może być niższa niż marża Banku, jak również nie może być niższa niż zero.

Odp. Zgodnie z SIWZ: „Oprocentowanie kredytu zmienne przez cały okres kredytowania, oparte na stawce WIBOR 3 M + stała marża Wykonawcy....”