



**Zakład Usług Komunalnych**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32  
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [biuro@zuk-mikolajki.pl](mailto:biuro@zuk-mikolajki.pl)  
<http://www.zuk-mikolajki.pl>

---

Mikołajki, 22 sierpnia 2013r

**Dotyczy: odpowiedzi na pytania do przetargu nieograniczonego na udzielenie długoterminowego kredytu bankowego w wysokości do 2.236.000zł na sfinansowanie zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego 22-rodzinnego wraz z pełną infrastrukturą, zlokalizowanego przy ul. Ptasiej w Mikołajkach – w ramach Gminnego Programu budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”, ogłoszonego dnia 31.07.2013r pod nr 2013/S 147-256063**

Przedstawiamy stanowisko Zamawiającego na zadane pytania przez zainteresowanego oferenta:

**Pytanie nr 1:**

1. W celu porównania złożonych ofert prosimy o podanie terminu spłaty ostatniej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu

Odpowiedź:

Zgodnie z treścią SIWZ w pkt. IV należy przyjąć datę 30.09.2033r.

**Pytanie nr 2:**

Prosimy o udostępnienie umowy Spółki ZUK Sp. z o. o.

Odpowiedź:

Udostępnia się umowę Spółki w załącznikach do odpowiedzi.

**Pytanie nr 3:**

Prosimy o podanie struktury własnościowej Spółki ZUK Sp. z o.o.

Odpowiedź:

Spółka jest w 100% własnością Gminy Mikołajki.

**Pytanie nr 4:**

Prosimy o przedstawienie dokumentów dotyczących kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego (kosztorys, umowy, kontrakty, ustalenia)

Odpowiedź:

Na dzień dzisiejszy Spółka posiada dokumentację budowlaną przedsięwzięcia, tj. projekt budowlano-wykonawczy, specyfikacje techniczne, przedmiary robót, kosztorys inwestorski i wydaną decyzję – pozwolenie na budowę. Dokumentację – z wyłączeniem kosztorysu (z uwagi na prowadzone przygotowania do ogłoszenia przetargu na budowę) udostępnia się w załącznikach do odpowiedzi.

# Zakład Usług Komunalnych

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [zuk@mikolajki.pl](mailto:zuk@mikolajki.pl)

[www.zuk-mikolajki.pl](http://www.zuk-mikolajki.pl)

---

## **Pytanie nr 5:**

Prosimy o przedstawienie zestawienia zawierającego źródła finansowania inwestycji (wraz z kwotami) oraz z aktualnym stanem ich wykorzystania.

Odpowiedź:

Źródła finansowania inwestycji wskazano w pkt. 5 załącznika nr 6 do SIWZ „Założenia do inwestycji”. Z uwagi na brak wiedzy co do faktycznych kosztów, zarówno kredytu jak i budowy, które znane będą po rozstrzygniętych przetargach, przyjęto wartości szacunkowe – pkt 4 załącznika nr 6 do SIWZ „Założenia do inwestycji”

## **Pytanie nr 6:**

Prosimy o przedstawienie biznes-planu inwestycji

Odpowiedź:

Nie sporządzano biznes-planu. Inwestycja ma charakter non-profit, przyszli najemcy pokryją całkowity koszt przedsięwzięcia.

## **Pytanie nr 7:**

Prosimy o przedstawienie harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji

Odpowiedź:

Harmonogram sporządzony będzie przez wykonawcę budowy wybranego w drodze przetargu jeszcze przed podpisaniem z nim umowy i wtedy udostępniony.

## **Pytanie nr 8:**

Prosimy o przedstawienie prognoz finansowych na okres kredytowania (rachunki zysków i strat bilanse) oraz założeń na podstawie których prognozy te zostały opracowane

Odpowiedź:

Nie sporządzano prognoz finansowych. Zakłada się, że przyszli najemcy będą pokrywać wszystkie koszty, w tym koszty kredytu.

## **Pytanie nr 9:**

Czy Zamawiający wyraża zgodę, aby wypłata środków następowała na podstawie pisemnych dyspozycji Zamawiającego, potwierdzonych fakturami, na rachunki bankowe wykonawców/kontrahentów?

Odpowiedź:

Tak, Zamawiający wyraża zgodę na taki sposób wypłaty środków.

# Zakład Usług Komunalnych

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [biuro@zuk-mikolajki.pl](mailto:biuro@zuk-mikolajki.pl)

<http://www.zuk-mikolajki.pl>

---

## Pytanie nr 10:

Czy po wypłacie poszczególnych transz kredytu Zamawiający przedstawi bankowi zestawienie faktur lub innych dokumentów potwierdzających wykorzystanie kredytu zgodnie z jego celem?

Odpowiedź:

Tak, Zamawiający przedstawi bankowi zestawienie faktur lub innych dokumentów potwierdzających wykorzystanie kredytu zgodnie z jego celem.

## Pytanie nr 11:

Prosimy o przedstawienie uchwały odpowiedniego organu wyrażającej zgodę na zaciągnięcie kredytu i ustanowienie zabezpieczenia

Odpowiedź:

Stosowna uchwała podjęta będzie i udostępniona przed zawarciem umowy kredytu.

## Pytanie nr 12:

Czy wypłata kredytu nastąpi po ustanowieniu prawnych zabezpieczeń?

Odpowiedź:

Tak, Zamawiający ustanowi zabezpieczenia na rzecz banku przed wypłatą kredytu.

## Pytanie nr 13:

Prosimy o przedstawienie aktualnych (nie starszych niż miesiąc) opinii bankowych. Jeżeli w obecnej chwili Zamawiający ich nie posiada, prosimy o informację, czy zostaną one przedstawione przed zawarciem umowy lub wypłatą kredytu/pożyczki.

Odpowiedź:

Zamawiający przedstawi stosowne opinie przed zawarciem umowy kredytu. Na chwilę obecną jednak – na potrzeby oceny Zamawiający oświadcza, że wszystkie zobowiązania finansowe zawsze reguluje terminowo.

## Pytanie nr 14:

Prosimy o udostępnienie zestawienia kredytów, pożyczek Zamawiającego wg stanu na koniec 2012r. oraz na dzień 30.06.2013r., zawierającego następujące informacje: nazwę instytucji finansującej, rodzaj transakcji, pierwotna kwota zadłużenia określona w umowie, wysokość zadłużenia na koniec 2012r. (oraz aktualna), termin całkowitej spłaty zadłużenia, rodzaj zabezpieczenia.

**Zakład Usług Komunalnych**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32  
Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [zuk@mikolajki.pl](mailto:zuk@mikolajki.pl)  
[www.zuk-mikolajki.pl](http://www.zuk-mikolajki.pl)

---

Odpowiedź:

Zestawienie udostępnia się w załącznikach do odpowiedzi.

**Pytanie nr 15:**

Prosimy o przedstawienie pełnych danych finansowych za 2011 oraz 2012 rok: bilans, rachunek wyników, wprowadzenie oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych.

Odpowiedź:

Wskazane informacje, tj. bilans oraz rachunek zysków i strat za 2011, 2012 i 30.06.2013 załączono do SIWZ, a pozostałe (bez przepływów, których się nie sporządza) udostępnia się w załącznikach do odpowiedzi.

**Pytanie nr 16:**

Prosimy o przedstawienie raportu wraz z opinią biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Zamawiającego za 2011 i 2012r oraz uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań i podziale wyniku.

Odpowiedź:

Stosowne uchwały udostępnia się w załącznikach do odpowiedzi. Badań sprawozdań finansowych w tych okresach nie przeprowadzono.

**Pytanie nr 17:**

Prosimy o wyjaśnienie poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego (wg stanu na koniec 2012 r. i 30.06.2013)

Bilans:

- Inne środki trwałe
- Inne należności krótkoterminowe
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)
- Rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Rachunek zysków i strat:

- Pozostałe koszty rodzajowe
- Pozostałe przychody operacyjne – inne przychody operacyjne
- Pozostałe koszty operacyjne
- Koszty finansowe - inne

# Zakład Usług Komunalnych

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [biuro@zuk-mikolajki.pl](mailto:biuro@zuk-mikolajki.pl)

<http://www.zuk-mikolajki.pl>

---

Odpowiedź: Poszczególne pozycje zawierają:

Bilans:

- Inne środki trwałe – wyposażenie pomieszczeń biurowych, kontenery i pojemniki na odpady
  - Inne należności krótkoterminowe – rozrachunki z tytułu potrąceń z list płac (komornicze), składki grupowych ubezpieczeń pracowniczych, należności z tytułu kasy zapomogowo-pożyczkowej
  - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa) – ubezpieczenia środków transportowych i mienia, podatek naliczony, prognoza zużycia gazu na kotłowni, prenumeraty, koszty rozliczeń urządzeń telekomunikacyjnych spłacanych w ratach (telefony komórkowe)
  - Rozliczenia międzyokresowe (pasywa) – podatek należny, dotacja na zakup samochodu
- Rachunek zysków i strat:
- Pozostałe koszty rodzajowe – koszty ubezpieczeń budynków, pojazdów, koszty delegacji
  - Pozostałe przychody operacyjne – inne przychody operacyjne – przychody ze sprzedaży środków trwałych, dotacje rozliczane w czasie zarachowane wcześniej jako przychody przyszłych okresów
  - Pozostałe koszty operacyjne – opłaty RTV, pomoc finansowa dla dzieci z terenu Mikołajek, opłaty sądowe od pozwów
  - Koszty finansowe – inne – prowizje bankowe od kredytu w rachunku bieżącym

Pozostałe wyjaśnienia pozycji opisano w informacjach dodatkowych do sprawozdań finansowych, które udostępniono w załącznikach do odpowiedzi

## **Pytanie nr 18:**

Prosimy o przedstawienie struktury wiekowej należności i zobowiązań wg stanu na dzień 30.06.2013r.

Odpowiedź:

Należności powyżej 12 miesięcy wynoszą 32.500,00zł. Pozostałe należności są bieżące.

## **Pytanie nr 19:**

Prosimy o przedstawienie operatu szacunkowego nieruchomości, na której ustanowiona zostanie hipoteka będąca zabezpieczeniem kredytu

Odpowiedź:

Działka gruntu, na której docelowo mają powstać trzy budynki wyceniono na wartość 586.300 zł. Dla potrzeb budowy pierwszego budynku przyjęto wartość jednej trzeciej, co dało kwotę 195.000zł. Po podziale sporządzona będzie aktualna wycena dla przedmiotowej działki, która będzie przedmiotem zabezpieczenia..

# Zakład Usług Komunalnych

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

11-730 Mikołajki, ul. Warszawska 32

Tel/Fax 87/421 60 09 E-mail: [zuk@mikolajki.pl](mailto:zuk@mikolajki.pl)

[www.zuk-mikolajki.pl](http://www.zuk-mikolajki.pl)

---

## Pytanie nr 20:

Prosimy o informację, czy Zamawiający dopuszcza dodatkowe zabezpieczenie kredytu/pożyczki w postaci:

- a. oświadczenia Zamawiającego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe do wysokości 200% kwoty kredytu,
- b. pełnomocnictwa do rachunku bieżącego Zamawiającego,
- c. z cesji praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na której ustanowiona zostanie hipoteka – w przypadku zgody, prosimy o przedstawienie kopii opłaconej polisy.

Odpowiedź:

Tak, Zamawiający dopuszcza wskazane dodatkowe zabezpieczenia. Zamawiający ustanowi wskazane zabezpieczenia przed wypłatą kredytu.