

Numer sprawy: BZP/958/13

Grudziądz, dnia 27.08.2013r.

Dotyczy: odpowiedź na zapytania do SIWZ dotyczące postępowania przetargowego na: Udzielenie i obsługa bankowa kredytu w wysokości 2 975 000 PLN na okres 10 lat z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy dwóch budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi do stałego pobytu ludzi wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości gminy miasto Grudziądz, zarządzanej przez MPGN Sp. z o.o. położonej przy ul. Lotniczej w Grudziądzu.

W związku z otrzymanymi w dniu 22.08.2013r., zapytaniami do SIWZ w sprawie postępowania przetargowego na: Udzielenie i obsługa bankowa kredytu w wysokości 2 975 000 PLN na okres 10 lat z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy dwóch budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi do stałego pobytu ludzi wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości gminy miasto Grudziądz, zarządzanej przez MPGN Sp. z o.o. położonej przy ul. Lotniczej w Grudziądzu., Zamawiający na podstawie art. 38 ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych informuje, co następuje:

Odpowiedzi na pytania Wykonawcy z dnia 22.08.2013r.

1 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedłożenie prognozy finansowej na okres kredytowania tj. bilansu, rachunku wyników - w układzie rocznym,

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający udostępni Wykonawcy prognozy finansowe (RZiS, Bilans) na okres kredytowania tj. 2013 – 2023. Prognozy mogą zostać udostępnione Wykonawcy do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34

2 Pytanie Wykonawcy

Podanie głównych założeń na podstawie których została przygotowana prognoza finansowa,

Odpowiedź Zamawiającego

Główne założenia sporządzenia prognoz finansowych:

- pozyskanie kredytu wraz z kosztami na finansowanie inwestycji,
- wzrost sprzedaży w związku z rozwojem Spółki,
- zwiększenie wartości środków trwałych o kończące się inwestycje
- wzrost środków trwałych w budowie o planowane inwestycje.

3 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o udostępnienie 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, raport oraz opinia biegłego rewidenta,

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający udostępni Wykonawcy do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34 sprawozdania finansowe za 2011 - 2012 rok wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta.

4 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedłożenie aktualnych danych finansowych na 30.06.2013r.,

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający udostępni RZiS i bilans sporządzony na dzień 30.06.2013r. Dokumenty mogą zostać udostępnione Wykonawcy do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34

5 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o wyjaśnienie poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat wg stanu na 31.12.2012r. i 30.06.2013r., jeżeli występują:

a) Bilans:

- inne środki trwałe,
- środki trwałe w budowie- jakich inwestycji dotyczą,
- inwestycje długoterminowe,
- inwestycje krótkoterminowe,
- rozliczenia międzyokresowe kosztów,
- inne należności krótkoterminowe,
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)
- pozostałe rezerwy,
- inne zobowiązania krótkoterminowe,
- rozliczenia międzyokresowe (pasywa),

b) Rachunek zysków i strat :

- pozostałe przychody operacyjne- poszczególne pozycje,
- pozostałe koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Odpowiedź Zamawiającego

Na inne środki trwałe wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 42 686,19 składają się środki trwałe należące do grupy 8 Klasyfikacji środków trwałych tj. narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane

Na środki trwałe w budowie wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 2 613 839,68 składają się:

- rewitalizacja budynków	37 863,50
- termomodernizacja budynków	30 298,41
- prace inwestycyjne w budynku hotelowym	170 444,16
- rozbudowa Cmentarza Komunalnego	65 300,00
- budowa budynków przy ul. Lotniczej	42 429,02
- budowa budynku mieszkalnego nr 13 o/Nowe Tarpno	2 169 844,53
- budowa budynku mieszkalnego nr 14 o/Nowe Tarpno	97 660,06

Na inwestycje długoterminowe wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 7 780 056,02 składają się:

- Nieruchomości (2 lokale mieszkalne przeznaczone na sprzedaż)	270 673,67
- Udziały w TBS sp. z o.o. Grudziądz	6 435 500,00
- Udziały w Grudziądzkich Poręczeniach Kredytowych Sp. z o.o.	700 000,00
- Udzielone pożyczki	373 882,35

Na inwestycje krótkoterminowe wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 4 169 331,86 składają się:

- udzielona pożyczka	300 000,00
- środki pieniężne w kasie i na r-kach bankowych	3 869 331,86

Na inne należności krótkoterminowe wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 824 243,92 składają się:

- pożyczki mieszkaniowe z ZFŚS	91 454,70
- należności z tytułu naliczonego funduszu remontowego	465 087,53
- rozrachunki z najemcami budynków PKP	267 634,69
- pozostałe	67,00

Na rozliczenia międzyokresowe czynne wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 304 203,60 składają się:

- Prenumeraty	6 309,65
- Ubezpieczenie mienia	173 870,25
- Pozostałe	87 532,30
- Naliczenie ZFŚS	19 588,18
- VAT do odliczenia w następnym okresie	16 903,22

Na zobowiązania krótkoterminowe – Inne wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 328 832,67 składają się:

- wadła na lokale mieszkalne i użytkowe	31 161,84
- rozrachunki z Urzędem Miasta Grudziądz – Przychodnia Lekarska	80 225,76
- rozrachunki z właścicielami budynków prywatnych	130 678,50
- rozrachunki z wpłat za czynsz TBS i wspólnot	25 236,78
- rozrachunki z rozliczenia wpłat czynszowych pozostałych	37 268,93
- rozrachunki z tytułu kaucji pasażu i cmentarza	4 311,04
- pozostałe rozrachunki	19 949,82

Na rozliczenia międzyokresowe bierne wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 2 926 797,82 składają się:

- Ujemna wartość firmy	69 628,24
- Zaliczki na zakup lokali mieszkalnych	1 200 391,40
- Dofinansowanie z PUP	33 927,90
- Dofinansowanie z Urzędu Marszałkowskiego	819 849,25

- Pozostałe (m.in. zwroty bonifikat, spłaty kosztów termomodernizacji, długi czynszowe za lokale PKP, pozostałe objęte wyrokami sądowymi) 803 001,03

Na inne pozostałe przychody operacyjne wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 341 512,77 składają się:

- otrzymane odszkodowania 580,00
- zwrot kosztów sądowych i komorniczych 259 596,83
- inne (m.in. zwrot bonifikat, spłaty zaległości PKP) 81 335,94

Na inne pozostałe koszty operacyjne wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 395 898,71 składają się:

- opłaty sądowe i komornicze 377 630,26
- darowizny 12 231,40
- kary, grzywny i odszkodowania 2 500,00
- pozostałe 3 537,05

Na przychody finansowe wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 472 741,77 składają się:

- odsetki od środków zgromadzonych na r-kach bankowych 15 677,51
- odsetki zapłacone 219 086,10
- odsetki naliczone 237 978,16

Na koszty finansowe wg stanu na 30.06.2013 r. w kwocie 263 435,86 składają się:

- odsetki od udzielonych kredytów zapłacone 25 426,95
- odsetki budżetowe 30,75
- odsetki naliczone 237 978,16

Wyjaśnienie pozycji bilansu i rachunku zysków i strat wg stanu na 31.12.2012 r. zostały szczegółowo opisane w raporcie z badania sprawozdania finansowego oraz informacji dodatkowej za 2012 rok.

6 Pytanie Wykonawcy

W przypadku występowania strat prosimy o podanie ich przyczyn.

Odpowiedź Zamawiającego

Strata netto za 2012 rok wynika z naliczonego i zapłaconego przez Spółkę podatku dochodowego od dochodu pomniejszonego o dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych są zwolnione z opodatkowania.

7 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o podanie przyczyn spadku, bądź wzrostu przychodów.

Odpowiedź Zamawiającego

W 2013 roku Spółka dokonała podwyżki czynszów o ok. 20%. Wzrost sprzedaży można zaobserwować porównując sprzedaż II kwartału 2012 roku do II kwartału 2013 roku.

8 Pytanie Wykonawcy

W przypadku zmian (wzrostu/spadku) kapitału własnego i podstawowego prosimy o ich wyjaśnienie.

Odpowiedź Zamawiającego

Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2013 r. w stosunku do 31.12.2012 r. nie uległ zmianie.

Kapitał własny na dzień 30.06.2013 r. w stosunku do 31.12.2012 r. uległ zmianie o zysk netto za 6 miesięcy 2013 roku tj. o kwotę 1 183 478,50

9 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedstawienie struktury czasowej należności i zobowiązań na 30.06.2013r. w przedziale 30.90.180 i powyżej 360 dni.

Odpowiedź Zamawiającego

Struktura wiekowa oraz podmiotowa należności na dzień 30.06.2013r.

Struktura zaległości	Zaległość podstawowa	Zaległość odsetkowa	Razem
Terminowe	813 994,67	0,00	813 994,67
Do 30 dni	294 643,48	30 653,67	325 297,15
Od 30 do 90 dni	373 129,15	39 891,97	413 021,12
Powyżej 90 dni	22 326 152,83	4 913 513,06	27 239 665,89
Razem	23 807 920,13	4 984 058,70	28 791 978,83
Odpis na należności			13 848 119,53
SUMA			14 943 859,30

10 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedstawienie zestawienia kredytów, na II kwartał 2013r. zawierającego: nazwę instytucji finansującej, rodzaj transakcji, kwotę przyznania, okres kredytowania oraz zabezpieczenie?

Odpowiedź Zamawiającego

Zestawienie kredytów na dzień 30.06.2013r. w PLN

Bank	Kwota	Termin spłaty	Rata kapitałowa	Pozostało do spłaty na dzień 30.06.2013r.	Cel	Zabezpieczenie
SGB – Bank S.A.	2 500 000	30.06.2015r (84 m-ce)	30 000,00 Ostatnia rata 10 000,00	700 000,00	Kredyt inwestycyjny na realizację II etapu budowy O/M „Nowe Tarpno”	Hipoteka wraz cesją praw z polisy ubezpieczeniowej
Getin Noble Bank S.A.	190 815,45	19.11.2017r (123 m-ce)	1 333,28	70 664,42	Kredyt termomodernizacyjny	Weksel in blanco
Getin Noble Bank S.A.	263 504,53	19.11.2017r (123 m-ce)	1 841,18	97 583,21	Kredyt termomodernizacyjny	Weksel in blanco
Getin Noble Bank S.A.	121 255,98	19.11.2017r (123 m-ce)	946,87	50 184,94	Kredyt termomodernizacyjny	Weksel in blanco
BGŻ S.A.*	800 000	Jednorazowo 27.09.2013r (12 m-cy)	Spłata z bieżących wpływów na r-k bankowy	0,00	Kredyt obrotowy w r-ku bieżącym na finansowanie działalności bieżącej	Weksel in blanco
RAZEM	3 875 575,96			918 432,57		

*Na dzień 30.06.2013 roku kredyt nie jest wykorzystywany.

11 Pytanie Wykonawcy

Czy zobowiązania Zamawiającego regulowane są terminowo? W przypadku nieterminowego regulowania zobowiązań prosimy o wskazanie czego one dotyczą.

Odpowiedź Zamawiającego

Zobowiązania Zamawiającego regulowane są terminowo.

12 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedstawienie aktualnych (nie starszych niż miesiąc) zaświadczeń z ZUS i US o niezaleganiu w opłatach przez Zamawiającego. Jeżeli w obecnej chwili Zamawiający ich nie posiada, prosimy o informację czy zostaną one przedstawione przed zawarciem umowy lub wypłatą kredytu.

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający przedstawia zaświadczenia z ZUS i US o niezaleganiu z płatnościami.

Zaświadczenia nie starsze niż miesiąc mogą zostać przedstawione Wykonawcy przed zawarciem umowy lub wypłatą kredytu.

13 Pytanie Wykonawcy

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.

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający posiada opinie bankowe wystawione w II kwartale 2013 roku przez Banki obsługujące Zamawiającego. Opinie mogą zostać udostępnione Wykonawcy do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34.

Aktualne opinie bankowe mogą zostać przedstawione Wykonawcy przed zawarciem umowy lub wypłatą kredytu.

14 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedłożenie operatu szacunkowego nieruchomości mających stanowić zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego, sporządzonego dla zabezpieczenia wierzytelności Banku, nie wcześniej niż 6 miesięcy od daty sporządzenia,

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający udostępni Wykonawcy wyceny nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytu. Dokumenty mogą zostać udostępnione Wykonawcy do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34

15 Pytanie Wykonawcy

Czy Zamawiający wyraża zgodę, w przypadku wyboru naszej oferty na dostarczenie zaktualizowanego operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu co trzy lata w okresie kredytowania licząc od dnia sporządzenia ostatniego operatu dostarczonego do Banku.

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia zaznaczył, że oprocentowanie kredytu i prowizja przygotowawcza będą jedynymi kosztami kredytu obciążającymi Zamawiającego, w związku z powyższym nie wyrażamy zgody na ponoszenie dodatkowych kosztów na sporządzanie zaktualizowanych operatów szacunkowych. Możemy wyrazić zgodę na dokonanie oględzin przez Wykonawcę lub sporządzanie zaktualizowanych operatów szacunkowych na koszt Wykonawcy.

16 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o wskazanie głównego źródła spłaty kredytu.

Odpowiedź Zamawiającego

Źródła spłaty zostały opisane w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (nr sprawy: BZP/958/13)

17 Pytanie Wykonawcy

Czy Zamawiający wyrazi zgodę na wprowadzenie poniższych zapisów do przyszłej umowy: Zamawiający zobowiązuje się do:

- a) dostarczania do Banku w okresach kwartalnych sprawozdania finansowego w postaci bilansu, rachunku zysków i strat,
- b) nieprzenoszenia bez zgody Banku całości lub części swoich praw i obowiązków wynikających z umowy kredytu,

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający proponuje zmianę zapisu Wykonawcy do treści przyszłej umowy kredytowej wg poniższej treści:

- dostarczania do Banku w okresach kwartalnych sprawozdania F-01
- nieprzenoszenia bez zgody Banku całości lub części swoich praw i obowiązków wynikających z umowy kredytu.

18 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o udostępnienie aktualnych dokumentów prawnych Zamawiającego: NIP, REGON, umowa spółki.

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający udostępni Wykonawcy Regon, NIP, Umowę Spółki do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34.

19 Pytanie Wykonawcy

Prosimy o przedłożenie struktury finansowej inwestycji w podziale na: środki trwałe, środki pochodzenia z kredytu, inne środki, oraz podania kwoty zaangażowania finansowego i rzeczowego inwestycji.

Odpowiedź Zamawiającego

Struktura finansowa inwestycji:

Całkowity koszt inwestycji: 3 500 000,00

Środki własne 15% tj. 525 000,00 (zostaną udokumentowane przed uruchomieniem kredytu)

Środki pochodzące z kredytu: 2 975 000,00

20 Pytanie Wykonawcy

Jeżeli dokonali już państwo wyboru wykonawcy inwestycji to prosimy o kopię umowy.

Odpowiedź Zamawiającego

Zamawiający udostępni Wykonawcy umowę z wykonawcą inwestycji. Umowa może zostać udostępniona Wykonawcy do wglądu w siedzibie Spółki przy ul. Mickiewicza 23 w Grudziądzu Dział Zamówień Publicznych tel. (56) 45-120-34

21 Pytanie Wykonawcy

Jaka jest struktura przychodów i kosztów najmu oraz sprzedaży nieruchomości w II kwartale 2013r.?

Odpowiedź Zamawiającego

Dane za II kw. 2013 rok	Przychody	Koszty
Sprzedaż czynszów + media – lokale mieszkalne	13 092 146,18	12 497 676,19
Sprzedaż czynszów + media – lokale użytkowe	2 674 181,84	2 419 469,58
Sprzedaż nieruchomości	1 804 204,90	1 136 986,34

22 Pytanie Wykonawcy

Przedłożenie uchwały Zgromadzenia Wspólników w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu.

Odpowiedź Zamawiającego

Zgodnie z Umową Spółki §20 pkt 3 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w zakresie zobowiązań kredytowych przewyższających kwotę 50 % aktualnego kapitału zakładowego Spółki. W związku z faktem iż kwota kredytu, którą Zamawiający planuje pozyskać nie przekracza 50% kapitału zakładowego Spółki, podjęcie uchwały nie było konieczne.

PREZARZĄDU
[Signature]
mgr Zenon Różycki

[Signature]
mgr Zenon Różycki