

Kołobrzeg, 08.08.2012r.

Dotyczy: pytania i odpowiedzi do przetargu „Wybudowanie zespołu 2 budynków wielorodzinnych po 44 lokale w każdym wraz z infrastrukturą techniczną w Kołobrzegu przy ul. Rybacka/Jedności Narodowej oraz pozyskanie kredytu na jej współfinansowanie”.

**Pytanie 1.** Czy Zamawiający dopuszcza finansowanie inwestycji przez instytucję finansową w formie wykupu wierzytelności przysługujących wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotowej inwestycji? Uprzejmie informujemy, że wykup wierzytelności jest jedną z uznanych i szeroko stosowanych form finansowania inwestycji będących alternatywą dla kredytu, nie zwiększa również w żaden sposób kosztu finansowania dla Zamawiającego. Instytucja finansowa wykupuje wierzytelności na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę, spłata zaś dokonywana jest na rachunek instytucji finansującej zgodnie z założonym harmonogramem spłat.

**Pytanie KTBS nr 1.**

Prosimy o krótki opis produktu tj. wykupu wierzytelności oferowanego przez Państwa Bank. Zależałoby nam przede wszystkim na dokładnym opisie mechanizmu spłaty przez dłużnika (tj. Zamawiającego) wykupionych uprzednio przez Bank od zbywcy (tj. Oferenta) faktur.

**Odpowiedź 1.**

Wykup wierzytelności regulowany jest przez przepisy kodeksu cywilnego art. 509-526. Wykupowi podlegają wierzytelności powstałe w ramach realizacji inwestycji. Właścicielem i jedynym podmiotem uprawnionym do zbycia wierzytelności jest wykonawca. Zamawiający jako dłużnik dokonuje spłaty za wierzytelności bezpośrednio do Banku. Spłata wierzytelności odbywa się zgodnie z założonym harmonogramem czyli np. w ratach miesięcznych przez z góry założony okres. Możliwe są dwa sposoby finansowania:

- I. Finansowanie po stopie stałej. Ta forma wymaga zmian do warunków podanych w specyfikacji bowiem obecnie przewidziany termin płatności faktur to 30 dni zaś w przypadku finansowania po stopie stałej zakłada się że wierzytelności mają odroczone termin płatności zgodny z założonym harmonogramem (czyli termin wymagalności ostatniej części wierzytelności to termin wymagalności ostatniej raty). Koszt odsetek jest wyliczony wcześniej i włączony jako część ceny za zamówienie publiczne, tzn. oferent podaje łączną kwotę (np. 1 mln zł) która to kwota obejmuje wartość prac oraz wartość odsetek naliczonych z góry za cały okres finansowania. Oferent w momencie zbycia wierzytelności otrzymuje od Banku kwotę wierzytelności pomniejszoną o koszt odsetek (np. 750 tys. zł), Zamawiający zaś spłaca w ratach zgodnych z zaoferowanym

Sporządziła: E. Fedasz



harmonogramem łączną wartość zamówienia (1 mln zł podzielony np. na 180 równych rat czyli ok. 5,5 tys. co miesiąc).

- II. Finansowanie z rozterminowaniem. Bank nabywa od wykonawcy krótkoterminowe wierzytelności (okres płatności taki jak podany w specyfikacji tj. 30 dni), a następnie jako nowy i jedyny wierzyciel ustala z Zamawiającym – Dłużnikiem nowe zasady spłaty tj. rozkłada kwotę wierzytelności na raty (na podstawie porozumienia podpisanego z Zamawiającym). Cena podana przez oferenta obejmuje wyłącznie wartość prac. Zamawiający spłaca do banku wierzytelności w ratach oraz płaci odsetki naliczane z dołu od salda pozostającego do spłaty (identycznie jak w przypadku kredytu).

Niezależnie od zastosowanego sposobu finansowania jednym z dokumentów składanych przez oferenta w procesie przetargowym może być promesa Banku w której Bank zobowiązuje się nabyć od wykonawcy wierzytelności (w przypadku rozterminowania także rozłożyć spłatę wierzytelności na raty) wraz z podaniem warunków w tym proponowanego harmonogramu.

#### **ODPOWIEDŹ KTBS nr 1.**

Zamawiający w świetle zapytania oraz wyjaśnień złożonych przez Bank dopuszcza możliwość współfinansowania poprzez wykup wierzytelności. Dlatego też w odniesieniu do zapisów SIWZ, w których jest mowa o kredycie należy przyjąć, iż rozumie się przez to kredyt lub wykup wierzytelności – wymiennie.

**Pytanie 2.** W nawiązaniu do zapisów ust. 2.4.c) 8) Części I SIWZ czy Zamawiający, w wypadku zgody Zamawiającego na finansowanie w formie wykupu wierzytelności, zgodzi się na modyfikację tego zapisu tak, aby punkt ten nie miał zastosowania w przypadku wykupu wierzytelności? W przypadku finansowania w formie wykupu wierzytelności punkt mówiący o ubezpieczeniu kredytu jest bezpodstawny, zaś ubezpieczenie wierzytelności przez instytucję finansującą przy innych wymienionych zabezpieczeniach nie jest potrzebne i powoduje zwiększenie kosztów finansowania.

#### **Pytanie KTBS nr 2.**

Czy oferowany przez Państwa wykup wierzytelności spełniałby wszystkie wymagane SIWZ oczekiwania dotyczące finansowania zadania stawiane względem instytucji finansowej?

#### **Odpowiedź 2.**

Potwierdzamy, że wykup wierzytelności spełnia wymogi stawiane w SIWZ w stosunku do instytucji finansowej. Jedynym odstępstwem jest ust. 2.4.c) 8) Części I SIWZ, który w przypadku wykupu wierzytelności nie powinien mieć zastosowania.

#### **ODPOWIEDŹ KTBS nr 2.**

Zamawiający wyjaśnia, że zapis zawarty w Części I SIWZ ust. 2.4.c) 8) mówiący o ubezpieczeniu kredytu dotyczy tylko i wyłącznie współfinansowania poprzez kredyt.

*Sporządziła: E. Fedasz*

Dlatego też w przypadku współfinansowania zadania poprzez wykup wierzytelności zapis ten traci moc.

**Pytanie 3.**

Prosimy o udostępnienie Państwa pełnych, zaudytowanych sprawozdań finansowych za dwa ostatnie lata obrachunkowe oraz sprawozdań F01 za podokresy bieżącego roku.

**ODPOWIEDŹ KTBS nr 3.**

Zamawiający zwraca uwagę na zapisy w Części I SIWZ ust. 1 pkt. 18 gdzie Zamawiający zastrzega sobie, iż wszelkie informacje i dokumenty wskazane przez Bank związane z pozyskaniem kredytu bankowego będą przekazywane przez Zamawiającego bezpośrednio do banku po oficjalnym wskazaniu Oferenta z którego Banku będzie korzystał.

PREZES ZARZĄDU  
KOŁOBRZESKIEGO TOWARZYSTWA  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.

*mgr inż. Robert Cieciora*

Sporządziła: E. Fedasz