

NR.261.11.2024

Lębork 07.06.2024 r.

dotyczy: postępowania na zamówienie pn.: **Udzielenie i obsługa kredytu inwestycyjnego.**”

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Lęborku (MPWiK), przedstawia odpowiedzi na pytania i wnioski, które do Zamawiającego skierował Wykonawca:

**Pytanie nr 1:**

Prosimy o potwierdzenie, że wartości kredytu podawanego w SWZ są wartościami netto planowanej inwestycji.

**Odpowiedź:**

Zamawiający informuje, że wartość „(...) kredytu inwestycyjnego do wysokości 4.000.000,00 PLN (słownie: cztery miliony złotych i 00/100 groszy).” (pkt III.2) Specyfikacji Przetargowej) jest wartością netto.

**Pytanie nr 2:**

Zgodnie z ust III pkt 6 SWZ, Zamawiający wskazuje na 15% udział własny inwestycji. Czy Zamawiający potwierdza, że dany poziom wkładu własnego będzie poniesiony przed uruchomieniem kredytu bankowego. Bank oczekiwać będzie udokumentowania poniesionego wkładu własnego.

**Odpowiedź:**

Zamawiający oświadcza, że udział własny Zamawiającego w realizacji zadania inwestycyjnego w wysokości co najmniej 15% jego wartości zostanie wniesiony przed uruchomieniem kredytu bankowego. Jednocześnie Zamawiający informuje, że do dnia dzisiejszego poniósł koszty netto w wysokości 402 tys. PLN (koszty na: prace przygotowawcze i wykonanie dokumentacji projektowej – 58,5 tys., zakup działki pod budowę zbiornika – 176,5 tys., dostawę wyrobów (żeliwo) – 90,1 tys., roboty budowlane – 77,1 tys.).

**Pytanie nr 3:**

Zgodnie z ust. III pkt 17 ppkt 2) SWZ, Zamawiający wskazuje na zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości gruntowej. Prosimy o:

- podanie nr KW dla nieruchomości mającej stonowić zabezpieczenie,
- przedstawienie aktualnej wyceny dla nieruchomości (nie starszej niż 1 rok),
- zgodę na złożenie wniosku o ustanowienie hipoteki w momencie podpisania umowy kredytowej,

- informację, czy po przeprowadzeniu inwestycji Spółka zleci wykonanie operatu szacunkowego aktualizującego wartość nieruchomości,
- czy na czas prowadzenia czynności budowlanych Zamawiający przewiduje ubezpieczenie budowy
- czy po przeprowadzeniu inwestycji Zamawiający przewiduje polisę ubezpieczeniową dla nieruchomości wraz z budowlami/budynkami znajdującymi się na terenie nieruchomości,
- jeżeli przewiduje się polisę ubezpieczeniową dla nieruchomości, czy Banki będą mogły ustanowić zabezpieczenie w postaci cesji praw z polisy ubezpieczeniowej danej nieruchomości.

### **Odpowiedź:**

- Zamawiający nie może przedstawić Wykonawcy nr księgi wieczystej działki nr 148/10, obr. 8 miasta Łęborka, ponieważ została ona nabyta przez Zamawiającego dnia 24.04.2024 r. i aktualnie trwa postępowanie sądowe o założenie dla wyżej wymienionej działki księgi wieczystej, która to działka zostanie odłączona z księgi wieczystej nr SL1L/00005087/1; powyższa czynność została w wyżej wymienionej księdze wieczystej odnotowana w formie wzmianki;
- Zamawiający nie posiada wyceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu; nieruchomość została nabyta przez Zamawiającego dnia 24.04.2024 r. od gminy Miasta Łęborka według procedury wynikającej z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami*, zatem w ocenie Zamawiającego, według aktualnie obowiązującej ceny rynkowej; ponadto nieruchomość, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IX-102/2019 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 16 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku) jako teren stanowi wydzielenie wewnętrzne 14/Wz.1 o konkretnym sposobie jej zagospodarowania – teren przeznaczony jest dla projektowanego zbiornika retencyjnego wody pitnej;
- Zamawiający podtrzymuje zapisy zawarte w Specyfikacji Przetargowej.  
*„(...) ustanowienie hipoteki przez Zamawiającego, na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 148/10 obr. 8 miasta Łębork, po zrealizowaniu zamówienia pn.: „Roboty Budowlane – Budowa zbiornika retencyjnego oraz rurociągów technologicznych w Łęborku.” (pkt III.17.2) Specyfikacji Przetargowej)*  
*„Kredytobiorca w ciągu 30 (trzydzieści) dni, od dnia zrealizowania zamówienia pn.: „Roboty Budowlane – Budowa zbiornika retencyjnego oraz rurociągów technologicznych w Łęborku.”, złoży wniosek w Sądzie Rejonowym w Łęborku o ustanowienie hipoteki.” (pkt XXII.2. Specyfikacji Przetargowej);*
- Zamawiający, po zrealizowaniu inwestycji nie zleci wykonania operatu szacunkowego aktualizującego wartość nieruchomości; zlecenie wykonania operatu szacunkowego aktualizującego wartość nieruchomości jest nie celowe, ponieważ aktualną wartość nieruchomości zabudowanej zbiornikiem retencyjnym wody pitnej, stanowić będzie wartość gruntu (patrz tiret drugi niniejszej odpowiedzi) oraz wartość budowli, jaką jest zbiornik wraz z niezbędną infrastrukturą, która zostanie ustalona po oddaniu obiektu budowlanego do użytkowania i przyjęciu go na stan środków trwałych Zamawiającego; ponadto Zamawiający będzie realizował inwestycję w oparciu o ceny uzyskane w postępowaniu publicznym, a więc są to aktualne ceny rynkowe; Zamawiający jest jedynym posiadaczem tego rodzaju obiektów budowlanych oraz jest jedynym dostawcą wody pitnej na terenie gminy Miasta Łębork i gminy Nowa Wieś Łęborska, w miejscowościach Mosty i Rybki;

- Zamawiający nie przewiduje ubezpieczenia budowy na czas prowadzenia robót budowlanych;
- Zamawiający, po przeprowadzeniu inwestycji, przewiduje ubezpieczenie nieruchomości wraz z budowlami znajdującymi się na terenie nieruchomości, w ramach ubezpieczenia majątku Spółki;
- Zamawiający, w zakresie zabezpieczenia kredytu, podtrzymuje zapisy zawarte w Specyfikacji Przetargowej:  
*„Zabezpieczeniem kredytu będzie:*
  - 1) *weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, wystawiony przez Zamawiającego;*
  - 2) *ustanowienie hipoteki przez Zamawiającego, na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 148/10 obr. 8 miasta Łębork, po zrealizowaniu zamówienia pn.: „Roboty Budowlane – Budowa zbiornika retencyjnego oraz rurociągów technologicznych w Łęborku.”” (pkt III.17. Specyfikacji Przetargowej).*

#### **Pytanie nr 4:**

W związku z koniecznością przeprowadzenia pełnej analizy związanej z sytuacją ekonomiczną Zamawiającego oraz analizą inwestycji prosimy o dostarczenie następujących dokumentów:

- Przedstawienie aktualnej informacji (wg 31.03.2024) o zaciągniętych kredytach, leasingach, faktoringach, udzielonych poręczeniach oraz zobowiązaniach pozabilansowych (data zaciągnięcia, kwota pozostała do spłaty, data ostatecznej spłaty zobowiązania).
- Przedstawienie uchwał korporacyjnych dotyczących roku 2023.
- Przedstawienie budżetu inwestycyjnego, tj. przedstawienie łącznych kosztów oraz źródeł finansowania.
- Plan finansowy i inwestycyjny na 2024 r.
- Udostępnienie umowy(-ów) z wykonawcami Projektu.
- Przedstawienie aktualnych zaświadczeń ZUS i US.
- Aktualne opinie dot. współpracy z Bankami/inst. finansującymi.
- Aktualna umowa Spółki.
- Wymagane/posiadane koncesje/zezwozenia/licencje.
- Informacje dot. bieżących taryf (tj. złożonych wnioskach, zaakceptowanych obowiązujących taryfach).
- Obowiązujące zezwolenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odbioru ścieków.

#### **Odpowiedź:**

- Zamawiający na dzień 31-03-2024 r. nie posiada zobowiązań finansowych w związku: z zaciągniętymi kredytami, leasingami, faktoringami, a także nie udzielał poręczeń oraz zobowiązań pozabilansowych; Zamawiający – jako Beneficjent dofinansowania, udzielonego przez Województwo Pomorskie, na realizację Projektu „Budowa baterii ogniwo fotowoltaicznych o mocy 200 kWp oraz instalacja pompy ciepła na potrzeby Oczyszczalni Ścieków w Łęborku” realizowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014–2020, Osi Priorytetowej 10 Energia, Działania 10.3 Odnawialne źródła energii, Poddziałania 10.3.1 Odnawialne źródła energii – wsparcie dotacyjne współfinansowane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, wniósł zabezpieczenie w formie weksla in blanco do Zarządu Województwa Pomorskiego pełniącego funkcję Instytucji Zarządzającej; Umowa o dofinansowanie nr: RPPM.10.03.01-22-0021/16-00 zawarta w dniu 05.12.2022 r.

z późniejszymi zmianami; Wartość Projektu ogółem – 1.390.884,00 PLN, Wydatki kwalifikowalne – 1.125.800,00 PLN, Wnioskowane dofinansowanie UE – 932.913,75 PLN, Poziom dofinansowania (%) UE – 82,87%, Wkład własny – 192 886,25 PLN, Wydatki niekwalifikowalne – 265.084,00 PLN;

- Zamawiający przedkłada uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników MPWiK z dnia 04-06-2024 r. w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego MPWiK oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 01-01-2023 r. do 31-12-2023 r. oraz przeznaczenia zysku netto powstałego z całokształtu działalności Spółki w 2023 roku;
- Zamawiający przedkłada prognozę finansową na cały okres kredytowania;
- Zamawiający przedkłada łączne koszty oraz źródła finansowania;
- Zamawiający przedkłada Plan ekonomiczno–finansowy MPWiK na 2024 r. oraz Plan zadań inwestycyjnych MPWiK – 2024 r.;
- Zamawiający informuje, że umowy z Wykonawcami zamówień, o których mowa w pkt III.4. Specyfikacji Przetargowej, zostaną udostępnione Wykonawcy (Bankowi) niezwłocznie po ich zawarciu; aktualnie są prowadzone postępowania, w celu wyłonienia Wykonawców zamówień;
- Zamawiający przedkłada: zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek – Zakład Ubezpieczeń Społecznych oraz zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości – Urząd Skarbowy;
- Zamawiający przedkłada Opinię dotyczącą współpracy z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na dzień 31-12-2023 r., natomiast opinia dotyczącą współpracy z Państwa Bankiem, jest w Państwa posiadaniu;
- Zamawiający nie przedłożył, na etapie postępowania, Umowy Spółki, ponieważ podstawowe informacje o Spółce dostępne są na portalu Rejestrów Sądowych, z którego można pobrać informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z właściwego Rejestru Przedsiębiorców; jednocześnie Zamawiający informuje, że Umowa Spółki zostanie udostępniona Wykonawcy (Bankowi), z którym Zamawiający zawrze umowę na realizację zamówienia;
- Zamawiający przedkłada: zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie miasta Lęborka, wydane w formie decyzji administracyjnej z dnia 25.02.2003 roku przez Burmistrza Miasta Lęborka oraz zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków, wydane w formie decyzji administracyjnej z dnia 07.01.2003 roku przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska;
- Zamawiający przedkłada: Decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 1 lutego 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków na terenie gminy Miasta Lębork na okres 3 lat oraz Decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 1 lutego 2023 roku w sprawie: zatwierdzenia taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków na terenie gminy Nowa Wieś Lęborska, miejscowości Mosty i Rybki na okres 3 lat;
- Zamawiający udzielił odpowiedzi w tirecie dziewiątym niniejszego pytania.

DYREKTOR ZARZĄDU

*mgr inż. Piotr Bonioszczuk*