

Wyjaśnienia treści SIWZ

dotyczy: przetargu nieograniczonego: **na udzielenie kredytu bankowego długoterminowego** (Identyfikator sprawy U/3/2012)

Na podstawie art. 38 ust. 1a ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 177 z późn. zm.), zwana dalej "ustawą", w związku ze złożeniem przez jednego z Wykonawców wniosku o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia dotyczących przetargu nieograniczonego na udzielenie kredytu bankowego długoterminowego (Identyfikator sprawy U/3/2012), wyjaśniam:

zapytanie:

1. Proszę o przedłożenie następujących dokumentów:

- 1) aktu założycielskiego spółki w formie aktu notarialnego,
- 2) zaświadczenia o nadaniu numeru REGON,
- 3) zaświadczenia o nadaniu numeru NIP,
- 4) dokumentów własności, zawartych umów najmu bądź dzierżawy dotyczące miejsca prowadzenia działalności gospodarczej,
- 5) zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami w ZUS (nie starsze niż 1 m-c),
- 6) zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami w urzędzie skarbowym (nie starsze niż 1m-c),
- 7) opinii banków, w których klient posiada rachunki (zawierające w szczególności informację o okresie współpracy klienta z danym bankiem, korzystaniu z kredytów, wywiązywania się z zobowiązań względem banku, wielkości obrotów na rachunku), nie starsze niż 1 m-c,
- 8) aktualnego wyciągu z Krajowego Rejestru Sądowego (nie starszy niż 3 m-ce),
- 9) rocznych oraz bieżących deklaracji podatkowych,
- 10) uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty za 2010r. i 2011 r. (o ile została podjęta),
- 11) opinii biegłego rewidenta nt. sprawozdań finansowych, o ile jej sporządzenie jest wymagane przepisami prawa (a w przypadku zastrzeżeń audytora - raport uzupełniający opinię biegłego).
- 12) Podpisane sprawozdania finansowe:
 - a) bilans za 2010 i 2011 r.
 - b) rachunek zysków i strat za 2010 i 2011 r.
 - c) rachunek przepływów pieniężnych za 2010 i 2011 r.
 - d) zestawienie zmian w kapitale własnym za 2010 i 2011 r.
- 13) Dane uzupełniające do bilansu (załącznik nr 1)

Załącznik nr 1

DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU WNIOSKODAWCY
(przedsiębiorcy prowadzącego pełną sprawozdawczość finansową)

(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Numer wiersza	Okres poprzedzający		Okres bieżący
			t ₂	t ₁	t ₀
			2009	2010	31-12-2011
1	2	3	4	5	6
1.	Zobowiązania przeterminowane, w tym:	01			
	- z tytułu kredytów i pożyczek	02			
	- z tytułu dostaw i usług	03			
	do 1 miesiąca	04			
	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	05			
	od 3 miesięcy do 6 miesięcy	06			
	od 6 miesięcy do 12 miesięcy	07			
	powyżej 12 miesięcy	08			
	- z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	09			
2.	Należności przeterminowane:	10			
	do 1 miesiąca	11			
	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	12			
	od 3 miesięcy do 6 miesięcy	13			
	od 6 miesięcy do 12 miesięcy	14			
	powyżej 12 miesięcy	15			
3.	Zapasy nie wykazujące ruchu	16			
4.	Zobowiązania pozabilansowe	17			

Imienny wykaz podmiotów, których udział w strukturze zobowiązań przeterminowanych przekracza 10%:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Imienny wykaz podmiotów, których udział w strukturze należności

przetęterminowanych przekracza 10%:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Jeśli w okresach prognozowanych na lata 2012 – 2027 będą występowały zobowiązania pozabilansowe to proszę o podanie wartości dla poszczególnych lat.

.....
Wnioskodawca

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

2. Proszę o przedłożenie informacji podstawowych o inwestycji (załącznik nr 2).



odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

3. Proszę o przedłożenie informacji podstawowych o Wnioskodawcy (załącznik nr 3).

Informacja na temat funkcjonowania Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/}
– przedsiębiorcy prowadzącego pełną sprawozdawczość

1. Historia funkcjonowania Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} (okres wykonywania działalności, data rozpoczęcia działalności w branży, miejsca wykonywania działalności, etapy rozwoju, zmiany profilu działalności, znaczące osiągnięcia oraz wydarzenia niekorzystne np. kary, spory sądowe, postępowania ugodowe lub układowe, postępowania egzekucyjne):

2. Charakterystyka branży, w której działa Wnioskodawca/Poręczyciel^{x/} i przynależność do organizacji branżowych:

3. Charakterystyka podstawowych produktów (usług) związanych z dotychczasową i planowaną działalnością, gospodarczą Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/}, z uwzględnieniem: poziomu nowoczesności (ew. certyfikaty jakościowe i nagrody), cyklu odnawiania asortymentu, zwrotów i reklamacji:

4. Możliwości zbytu – odbiorcy, z którymi zawarto kontrakty, umowy, porozumienia (podać z kim i w jakiej formie), dotychczasowy i przewidywany rynek zbytu w podziale na krajowy i lokalny:

5. Źródła zaopatrzenia – dostawcy, z którymi zawarto kontrakty, umowy porozumienia (podać z kim i w jakiej formie):

6. Główni konkurenci Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} działający w branży na rynku (rodzaj, czas działania, porównanie cen):

7. Majątek trwały Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} - lokalizacja, ubezpieczenia, obciążenia na majątku trwałym Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} np. hipoteki, zastawy (podać wartość obciążeń i na czym rzecz została ustanowiona):

8. Charakterystyka wyposażenia technicznego i stosowanych technologii z uwzględnieniem poziomu nowoczesności:

9. Charakterystyka kadry zarządzającej Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/}:

Imię i nazwisko	Dotychczasowe doświadczenie w obszarze zgodnym z wykonywaną działalnością	Wysztalcenie

10. Informacje o powiązaniach kapitałowych Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} z innymi podmiotami:

- 1) podmioty, w których Wnioskodawca/Poręczyciel^{kl} posiada co najmniej 25% głosów w organie stanowiącym (nazwa podmiotu, forma prawna REGON, udział procentowy):

- 2) podmioty, które posiadają co najmniej 25% głosów w organie stanowiącym Wnioskodawcy/Poręczyciela^{kl} (nazwa podmiotu, forma prawna REGON/PESEL, udział procentowy):

- 3) inne spółki osobowe, w których którykolwiek ze współników Wnioskodawcy/Poręczyciela^{kl} posiada co najmniej 25% udziały, w podziale zysku (nazwa spółki, forma prawna, REGON, udział procentowy) – wypełniają Wnioskodawcy/Poręczyciele^{kl} będący, spółkami osobowymi:

- 4) ^{xxj} podmioty, które posiadają co najmniej 25% głosów w organie stanowiącym podmiotów, o których mowa w ppkt 1, (nazwa, forma prawna, REGON, udział procentowy):

- 5) ^{xxj} podmioty, w których podmioty wykazane w ppkt 1, posiadają co najmniej 25% głosów w organie stanowiącym (nazwa, forma prawna, REGON, udział procentowy):

11. Informacje o powiązaniach handlowych (kooperacyjnych) Wnioskodawcy/Poręczyciela^{kl} z innymi podmiotami:

- 1) podmioty, z którymi Wnioskodawca/Poręczyciel^{kl} realizuje co najmniej 30% przychodów na działalności podstawowej (nazwa podmiotu, forma prawna, REGON/PESEL, udział procentowy):

- 2) podmioty, wobec których Wnioskodawca/Poręczyciel^{kl} ponosi co najmniej 30% kosztów surowcowych, z wyłączeniem kosztów, związanych z zakupem mediów technologicznych (nazwa podmiotu, forma prawna, REGON/PESEL, udział procentowy):

- 3) podmioty, wobec których Wnioskodawca/Poręczyciel^{kl} ponosi co najmniej 30% kosztów operacyjnych z tytułu zakup usług obcych (nazwa podmiotu, forma prawna, REGON/PESEL, udział procentowy):

12. Informacje o powiązaniach finansowych Wnioskodawcy/Poręczyciela^{kl} z innymi podmiotami: Podmioty, wobec których Wnioskodawca/Poręczyciel^{kl} posiada ekspozycje bilansowe (np. długoterminowe aktywa finansowe) oraz pozabilansowe (np. gwarancje, poręczenia) stanowiące w sumie co najmniej 25% kapitałów własnych (nazwa podmiotu, forma prawna, REGON/PESEL, udział procentowy):

13. Informacje o powiązaniach osobowych Wnioskodawcy/Poręczyciela^{kl} z innymi podmiotami:

- 1) osób wchodzących w skład organu zarządczego lub nadzorczego Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} oraz prokurentów albo Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} będącego osobą fizyczną wykonującą działalność gospodarczą osobiście lub posiadającą co najmniej 25% udział w zysku spółki osobowej:

Imię i nazwisko	Sprawowane funkcje w organie zarządczym lub nadzorczym innego podmiotu	Udział w składzie osobowym organu nadzorczego innego podmiotu	Nazwa podmiotu, forma prawna, REGON

- 2) współmałżonka Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/} będącego osobą fizyczną wykonującą działalność gospodarczą osobiście lub posiadającą co najmniej 25% udział w zysku spółki osobowej:

Imię i nazwisko	Wykonywana działalność gospodarcza (nazwa, forma prawna, REGON/PESEL)	Posiadane udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego	Sprawowane funkcje w organie zarządczym innych spółek oraz jako prokurent

14. Informacja o powiązaniach Wnioskodawcy/Poręczyciela^{x/}, innych niż określone w pkt 10-13:

15. Posiadane przychody oraz aktywa w walucie zgodnej z walutą wnioskowanej transakcji kredytowej:

16. Mam/y^{x/} długi z tytułu kredytów zaciągniętych w

(podać przeznaczenie kredytu, kwotę zadłużenia, termin spłaty oraz nazwę banku)

17. Jestem/jesteśmy^{x/} zadłużony/żeni z innych tytułów

(wymienić z jakiego tytułu, wysokość zadłużenia i termin

spłaty)

- 1) nie posiadam/y^{x/} zaległości w spłacie zobowiązań finansowych wobec: banków, przedsiębiorstw leasingowych, faktoringowych oraz innych instytucji finansowych,

- 2) posiadam/y^{x/} zaległości w spłacie zobowiązań finansowych wobec: banków, przedsiębiorstw leasingowych, faktoringowych oraz innych instytucji finansowych tj.:

(wymienić z jakiego tytułu, wysokość zadłużenia i termin spłaty)

^{x/} niepotrzebne skreślić

.....
Zamawiający

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

4. Proszę o przedłożenie biznes planu w wersji standardowej zawierającego następujący zakres informacji:

1) Opis przedsięwzięcia

a) cel przedsięwzięcia,

b) uzasadnienie realizacji (np. przedwstępne umowy sprzedaży),

c) przewidywany okres funkcjonowania przedsięwzięcia.

2) Plan marketingowy

a) opis produktu,

b) rynek (charakterystyka rynku, pozycja na rynku, podaż, popyt i prognozy popytu, opis segmentów rynku),

c) docelowy segment klientów,

d) konkurencja, rynkowa pozycja przedsiębiorcy względem konkurencji,

e) plan ilościowy sprzedaży,

f) polityka cenowa,

g) promocja,

h) dystrybucja.

3) Plan techniczno-organizacyjny przedsięwzięcia

a) lokalizacja przedsięwzięcia,

b) opis techniczny przedsięwzięcia

- technologia,

- plan ilościowy produkcji - normalny poziom zdolności produkcyjnych wraz terminem jego osiągnięcia, sezonowość produkcji i sprzedaży,

- źródło zaopatrzenia (dostawcy),

c) nakłady inwestycyjne no aktywa trwałe (wykaz rzeczowy i wartość netto zakupów inwestycyjnych wraz z informacją o dostawcach i wykonawcach) oraz zapotrzebowanie na kapitał obrotowy,

d) cena m² gruntu oraz cena m² powierzchni mieszkalnej.

e) źródła finansowania, w tym sposób finansowania wkładu własnego wraz z informacją o już zgromadzonych środkach pieniężnych i wydatkach poniesionych przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu oraz o planowanych terminach wnoszenia udziału własnego

f) harmonogram realizacji przedsięwzięcia:

- informacja o działaniach związanych z przygotowaniem przedsięwzięcia do realizacji (dokumentacja, pozwolenia administracyjnoprawne),

- etapy realizacji przedsięwzięcia - terminy, zakres przedmiotowy,

- termin oddania inwestycji do eksploatacji,

g) plan organizacyjny

- struktura organizacyjna,

- struktura zatrudnienia,

- polityka płacowa.

4) Plan finansowy przedsięwzięcia.

a) podstawowe założenia planu finansowego przedsięwzięcia, w tym informacja, czy plan ten został opracowany w cenach stałych (tj. bez uwzględnienia inflacji), czy w cenach bieżących (tj. z uwzględnieniem inflacji),

b) prognoza rachunku zysków i strat oraz bilansu sporządzona na podstawie założeń, o których mowa w pkt 1

c) próg rentowności,

d) analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę przychodów ze sprzedaży (cen sprzedaży) i kosztów

5) Zagrożenia związane z realizacją przedsięwzięcia (słabe i mocne strony przedsięwzięcia).

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

5. Przedłożenie analitycznego sprawozdania finansowego dla okresu prognozowanego (załącznik nr 4)

AKTYWA
(w tys. złotych ze znakiem po przecinku)

Lp.	Wyszczególnienie	Numer wiersza	Okres prognozowany							
			31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A.	AKTYWA TRWAŁE (w 02+03+04+05+10)	01								
I.	Wartości niematerialne i prawne	02								
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	03								
III.	Należności długoterminowe	04								
IV.	Inwestycje długoterminowe (w 06+07+08+09)	05								
	1. Nieruchomości	06								
	2. Wartości niematerialne i prawne	07								
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	08								
	4. Inne inwestycje długoterminowe	09								
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (w 11+12)	10								
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11								
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12								
B.	AKTYWA OBROTOWE (w 14+20+26+27)	13								
I.	Zapasy (w 15+16+17+18+19)	14								
	1. Materiały	15								
	2. Poliprodukty i produkty w toku	16								
	3. Produkty gotowe	17								
	4. Towary	18								
	5. Zaliczki na dostawy	19								
II.	Należności krótkoterminowe (w 21+24+25)	20								
	1. Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty (w 22+23):	21								
	a) do 12 miesięcy	22								
	b) powyżej 12 miesięcy	23								
	2. Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubez. społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	24								
	3. Pozostałe	25								
III.	Inwestycje krótkoterminowe	26								
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27								
	RAZEM AKTYWA (w 01+13)	28								

BILANS ANALITYCZNY
(przedsiębiorcy prowadzącego pełną sprawozdawczość finansową)
AKTYWA
(w tys. złotych ze znakiem po przecinku)

Lp.	Wyszczególnienie	Numer wiersza	Okres prognozowany						
			31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
A.	AKTYWA TRWAŁE (w 02+03+04+05+10)	01							
I.	Wartości niematerialne i prawne	02							
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	03							
III.	Należności długoterminowe	04							
IV.	Inwestycje długoterminowe (w 06+07+08+09)	05							
	1. Nieruchomości	06							
	2. Wartości niematerialne i prawne	07							
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	08							
	4. Inne inwestycje długoterminowe	09							
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (w 11+12)	10							
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11							
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12							
B.	AKTYWA OBROTOWE (w 14+20+26+27)	13							
I.	Zapasy (w 15+16+17+18+19)	14							
	1. Materiały	15							
	2. Półprodukty i produkty w toku	16							
	3. Produkty gotowe	17							
	4. Towary	18							
	5. Zaliczki na dostawy	19							
II.	Należności krótkoterminowe (w 21+24+25)	20							
	1. Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty (w 22+23)	21							
	a) do 12 miesięcy	22							
	b) powyżej 12 miesięcy	23							
	2. Z tytułu podatków, dotacji, cel. ubez. społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	24							
	3. Pozostałe	25							
III.	Inwestycje krótkoterminowe	26							
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27							
	RAZEM AKTYWA (w 01+13)	28							

PASYWA

(w tys. złotych ze znakiem po przecinku)

Lp.	Wyszczególnienie	Numer wiersza	Okres prognozowany							
			31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (w 02 do 10)	01								
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	02								
II.	Należne wpłaty na poczet kapitału podstawowego (wielkość ujemna)	03								
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	04								
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	05								
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	06								
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	07								
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	08								
VIII.	Zysk (strata) netto	09								
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	10								
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (w 12+13+14+22)	11								
I.	Rezerwy na zobowiązania	12								
II.	Zobowiązania długoterminowe*	13								
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (w 15+16+17+18+20+21)	14								
	1. Kredyty i pożyczki	15								
	2. Inne zobowiązania finansowe	16								
	3. Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności (w 19+20)	17								
	a) do 12 miesięcy	18								
	b) powyżej 12 miesięcy	19								
	4. Pozostałe	20								
	5. Fundusze specjalne	21								
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	22								
	- w tym inne rozliczenia międzyokresowe pasywów	23								
	RAZEM PASYWA (w 01+11)	24								

data, pieczęć firmowa i podpis osoby upoważnionej
do działania w imieniu i na rzecz Wnioskodawcy /Poręczyciela*

Analityczny rachunek zysków i strat - wariant porównawczy* (w tys zł)

[illegible]

ANALITYCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
Wnioskodawcy/Poręczyciela*
 (przedsiębiorcy prowadzącego pełną sprawozdawczość finansową)

Analityczny rachunek zysków i strat - wariant porównawczy* (w tys zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Numer wiersza	Okres prognozowany						
			31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZROWNANE Z NIMI (w 02+03+04+05)	01							
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	02							
	2. Zmiana stanu produktów, zwiększenie (+), zmniejszenie (-)	03							
	3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	04							
	4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	05							
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (w 07 do 14)	06							
	1. Amortyzacja	07							
	2. Zużycie materiałów i energii	08							
	3. Usługi obce	09							
	4. Podatki i opłaty	10							
	5. Wynagrodzenie	11							
	6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	12							
	7. Pozostałe koszty rodzajowe	13							
	8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14							
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (w 01-06)	15							
D.	Pozostałe przychody operacyjne (17+18)	16							
	1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	17							
	2. Pozostałe	18							
E.	Pozostałe koszty operacyjne (20+21)	19							
	1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	20							
	2. Pozostałe	21							
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (w 01-16-19)	22							
G.	Przychody finansowe (w 24 do 27)	23							
	1. Dywidendy i udziały w zyskach	24							
	2. Ośrodk	25							
	3. Zysk ze zbycia inwestycji	26							
	4. Pozostałe	27							
H.	Koszty finansowe (w 28 do 31)	28							
	1. Ośrodk	29							
	2. Strata ze zbycia inwestycji	30							
	3. Pozostałe	31							
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (w 22+23-28)	32							
	1. Wynik zorientowany nadzwyczajny	33							
J.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (w 32+33)	34							
	1. Podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia	35							
K.	ZYSK (STRATA) NETTO (w 34-35)	36							

data, pieczęć firmowa i podpis osoby upoważnionej
 do dokonywania w imieniu i na rzecz Wnioskodawcy/Poręczyciela*

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

6. Przedłożenie przepływów pieniężnych związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym (załącznik nr 5).

Tabela 4. Zestawienie przepływów pieniężnych dla potrzeb oceny wykonalności finansowej przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na realizacji inwestycji o charakterze mieszkaniowym lub użytkowym z przeznaczeniem na wynajem, w tym na zakupie nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem (sporządzane w ujęciu narastającym przez klienta)

Lp.	Wyszczególnienie	Nr wiersza	Okresy prognozowane ¹			
			3	4	5	6
1	2					
A.	WPLYWY RAZEM (2 + 3 + 7 + 11 + 12)	1				
I.	Środki własne inwestora ²	2				
II.	Przychody z wynajmu lokali mieszkalnych (4 x 5 x 6):	3				
1.	Liczba lokali do wynajęcia	4				
2.	Przebiegła cena wynajmu	5				
3.	Poziom wykorzystania mieszkań na wynajem	6				
4.	Przychody z wynajmu lokali użytkowych (8 x 9 x 10)	7				
5.	Liczba lokali do wynajęcia	8				
6.	Przebiegła cena wynajmu	9				
7.	Poziom wykorzystania lokali użytkowych na wynajem	10				
III.	Inne przychody ze sprzedaży (np. wynajem miejsc garażowych)	11				
IV.	Rozliczenie podatku od towarów i usług („-” zapłata podatku, „+” zwrot podatku)	12				
V.	Transza kredytu ²	13				
B.	WYDATKI (15 + 16 + 19 + 27 + 34 + 41 + 44)	14				
I.	Koszt nabycia nieruchomości ³	15				
II.	Koszt nabycia gruntu i dokumentacji (17 + 18)	16				
1.	Koszt nabycia gruntu z opłatami towarzyszącymi	17				
2.	Koszt dokumentacji	18				
III.	Koszty budowy, remontu, modernizacji ⁴ (20 + ... + 26)	19				
1.	Przygotowanie i uzbrojenie terenu	20				
2.	Roboty ziemne i stan zerowy	21				
3.	Stan surowy zamknięty	22				
4.	Wykończenie wnętrz	23				
5.	Wykończenie zewnętrzne	24				
6.	Instalacje zewnętrzne	25				
7.	Rezerwa na koszty nieprzewidziane	26				
IV.	Inne koszty realizacji przedsięwzięcia (28 + ... + 32)	27				
1.	Nadzór inwestorski	28				
2.	Obsługa prawna	29				
3.	Opłaty za opinie, badania itp.	30				
4.	Ubezpieczenie budowy	31				
5.	Koszty operacyjne związane z realizacją przedsięwzięcia, w tym:	32				
6.	- marketing i reklama	33				
V.	Koszty udzielenia kredytu (35 + ... + 40)	34				
1.	Odsetki od kredytu inwestorskiego ⁵	35				
2.	Provisiony bankowe	36				

3.	Wycena nieruchomości	37			
4.	Opłaty za inspekcje	38			
5.	Koszty ustanowienia zabezpieczeń	39			
6.	Inne	40			
VI.	Koszty rezerw (42+43)	41			
1.	Rezerwa na ryzyko kursowe	42			
2.	Inne rezerwy ryzyka	43			
VII.	Koszty (wydatki) w okresie eksploatacji przedsięwzięcia (45 + 46)	44			
1.	Koszt bieżącej eksploatacji mieszkań na wynajem	45			
2.	Wydatki inwestora odnoszone w ciężar eksploatacji mieszkań na wynajem	46			
C.	OBSŁUGA KREDYTU (kapitał + odsetki)	47			
D.	SALDO WOLNYCH ŚRODKÓW NA KONIEC OKRESU (1 - 14 - 47)	48			
E.	SKUMULOWANE SALDO ŚRODKÓW	49			

Wyjaśnienia skrótów:

- b - oznacza koniec pierwszego roku, w którym poniesiono nakłady inwestycyjne w związku z ocenianym przedsięwzięciem,
- t₁ - oznacza koniec roku następującego po okresie b,
- t₂ - oznacza odpowiednio koniec kolejnych lat objętych okresem realizacji transakcji kredytowej,
- t_n - oznacza koniec ostatniego roku realizacji transakcji kredytowej.

Przypisy:

1. W przypadku kredytu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na realizacji inwestycji mieszkaniowych lub budynków o funkcjach użytkowych dla etapu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego niezbędne jest przygotowanie prognoz dla okresów kwartalnych.
2. Wiersze zaokrąglone dotyczą pozycji związanych z przepływami finansowymi przedsięwzięcia – źródłami finansowania oraz spłatą kredytu, które nie są uwzględniane w saldzie wolnych środków generowanym automatycznie w aplikacji. Kredytor na potrzeby oceny opłacalności przedsięwzięcia przeprowadzanej zgodnie z Tabelą nr 5 niniejszego Załącznika.
3. Dotyczy przypadków, w których inwestor nabywa z przeznaczeniem na wynajem już istniejącą nieruchomość.
4. Koszty remontu lub modernizacji dotyczą wyłącznie przypadków nabycia istniejącej nieruchomości.
5. Do oceny opłacalności bierze się pod uwagę tylko odsetki zapłacone w fazie eksploatacyjnej przedsięwzięcia (t₁ po oddaniu inwestycji do użytkowania).

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

7. Uzasadnienie do przyjętych prognoz na okres kredytowania (np. umowy, kontrakty, zlecenia, porozumienia).

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

8. Przedłożenie dokumentów związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Dokument stwierdzający tytuł do nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja (wyciąg z czterech działów księgi wieczystej - nie starszy niż 3 m-ce).
- 2) Mapa podziału geodezyjnego nieruchomości.
- 3) Wypis z ewidencji gruntów i budynków.
- 4) Decyzja o pozwoleniu na budowę.

- 5) Projekt budowlany zatwierdzony w decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 6) Kosztorys inwestycji wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym jej realizacji.
- 7) Umowa z generalnym wykonawcą.
- 8) W przypadku zlecenia prac odrębnym podmiotom - umowy z podwykonawcami.
- 9) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - potwierdzająca, że teren, na którym ma być realizowana inwestycja mieszkaniowa, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

odpowiedź:

W treści niniejszego punktu nie sformułowano zapytania o wyjaśnienie treści SIWZ, nie skonkretyzowano problemu odnośnie zapisów specyfikacji istotnych warunków zamówienia, na który Zamawiający miałby udzielić wyjaśnień

zapytanie:

9. Czy Zamawiający korzysta z instrumentów pochodnych? Jeśli tak to prosimy o wypełnienie poniższej tabeli:

		Nazwa transakcji pochodnej		
		1. 1. ++.++.		
Parametry transakcji		2. 2. +++++.		
		3. 3. +++++		
	Rodzaj instrumentu bazowego (np. EUR, USD, LIBOR, cena towaru)			
	Nabywca/wystawca			
	Data zawarcia			
	Data wygaśnięcia			
	Nominał transakcji (w walucie bazowej)			
	Kupno/sprzedaż (w przypadku opcji)			
	Cena wykonania			
	Przedmiot zabezpieczenia (umowy kontrakty, aktywa)			
	Czy transakcja ma charakter zabezpieczający TAK/NIE			

odpowiedź:

Zamawiający nie korzysta z instrumentów pochodnych.

zapytanie:

10. Czy Zamawiający zobowiąże się do przedstawienia w Banku przed wypłatą każdej transzy kredytu pisemnego oświadczenia Generalnego Wykonawcy potwierdzającego brak zaległości wobec podwykonawców z tytułu wykonywanych prac budowlanych?

odpowiedź:

Tak, Zamawiający może zobowiązać się do przedstawienia w Banku przed wypłatą każdej transzy kredytu pisemnego oświadczenia Generalnego Wykonawcy potwierdzającego brak zaległości wobec podwykonawców z tytułu wykonywanych prac budowlanych.

zapytanie:

11. Czy Zamawiający potwierdza iż przesunięcie raty kredytu nie spowoduje wydłużenia ostatecznego okresu spłaty kredytu?

odpowiedź:

Zamawiający nie przewiduje wydłużenia ostatecznego okresu spłaty kredytu, jednak jeżeli wystąpi okoliczność, której w chwili obecnej nie można przewidzieć, sytuacji takiej Zamawiający nie może wykluczyć. Możliwość zmiany okresu kredytowania została przewidziana w rozdz. VIII punkt 8 lit. b) SIWZ: *"Zamawiający dopuszcza zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty, w następującym zakresie: wysokości kwoty udzielonego kredytu, zmiany okresu kredytowania oraz wielkości spłat rat kapitałowych"*.

zapytanie:

12. Czy Zamawiający wyraża zgodę na podpisanie oświadczenia o poddaniu się egzekucji?

odpowiedź:

Tak. Zamawiający wyraża zgodę na podpisanie oświadczenia o poddaniu się egzekucji.