

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 5:

Pytania dotyczące inwestycji:

- a) Na jakim etapie są poszczególne przetargi na wybór wykonawców?
- b) Jaki jest szacowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych?
- c) Prosimy o wskazanie jaki jest szacowany budżet realizacji inwestycji (z rozbiem na poszczególne części – w kwotach netto) oraz wskazanie źródeł finansowania.
- d) Co z finansowaniem podatku VAT? Czy VAT będzie finansowany przez Spółkę? Czy istnieje możliwość zwrotu podatku VAT?
- e) Czy jest już gotowy wstępny harmonogram rzeczowo – finansowy projektu?
- f) Prosimy o udostępnienie pozwolenia/uzgodnienia środowiskowego lub oceny oddziaływania inwestycji na środowisko (jeżeli wymagane).
- g) Prosimy o udostępnienie prawomocnego pozwolenia na budowę (jeżeli dostępne).

Odpowiedź:

W odpowiedzi na wniosek Wykonawcy, Zamawiający przedkłada następujące dokumenty:

- a) na etapie badania ofert są postępowania na realizację zamówień: „Roboty Budowlane – Budowa zbiornika retencyjnego oraz rurociągów technologicznych” i „Roboty Budowlane – Budowa rurociągów technologicznych i kanalizacji kablowej”, trzech Wykonawców złożyło oferty;
na dzień 14-06-2024 r. został wyznaczony termin składania ofert w postępowaniu na zamówienie pn.: „Kompleksowy nadzór inwestorski nad wykonaniem robót budowlanych – budowa zbiornika retencyjnego oraz rurociągów technologicznych”;
natomiast postępowanie: „Dostawa wyrobów – żeliwo” są przygotowane dokumenty do ogłoszenia zamówienia;
- b) szacowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych to: lipiec 2024 r. do maja 2025 r.;
- c) Zamawiający przedkłada szacowany budżet realizacji inwestycji oraz źródła finansowania;
- d) podatek od towarów i usług VAT będzie finansowany przez MPWiK;
- e) Zamawiający nie dysponuje harmonogramem uruchamiania środków z kredytu (harmonogramem dyspozycji zapłaty faktur); Zamawiający przedstawi Wykonawcy (Bankowi) harmonogram dyspozycji zapłaty faktur, po dniu zwarcia umowy z Bankiem lub ostatniej umowy z Wykonawcą zamówień;
- f) przeprowadzenie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko nie było wymagane;

- g) Zamawiający udostępnia ostateczną decyzję pozwolenia na budowę nr 125/21 z dnia 18-03-2021 r. (ostateczność dnia 26-04-2012 r.) wydaną przez Starostę Lęborskiego.

Pytanie nr 6:

Pytania dotyczące zabezpieczeń:

- a) Podanie nr Księgi Wieczystej nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
- b) Czy jest dostępny operat szacunkowy określający aktualną wartość nieruchomości oraz wartość po zakończeniu inwestycji? jeżeli nie – czy sporządzenie takiego operatu może stanowić warunek pierwszego uruchomienia środków z kredytu?
- c) Wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków.
- d) Dokumenty potwierdzające dostęp do drogi publicznej (jeżeli brak takiej informacji w operacie szacunkowym).
- e) Informacja lub decyzja o wpisie do rejestru zabytków (jeżeli podlega wpisowi).
- f) Zgodnie z projektem budowlanym inwestycja będzie realizowana na większej ilości działek niż wskazana jako zabezpieczenie – prosimy o wyjaśnienie z czego wynika rozbieżność?
- g) Czy Zamawiający wyraz zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w formie cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia - w okresie realizacji Projektu, cesja z polis od ryzyka budowlanego, po zakończeniu realizacji poszczególnych Projektu, cesja wierzytelności z umów ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych ustanowiona po oddaniu obiektu do użytkowania i utrzymywana w całym okresie finansowania.
- h) Czy Zamawiający wyraz zgodę na ustanowienie zabezpieczenia w formie cesji praw z umowy z generalnym wykonawcą (lub wykonawcami) i z gwarancji należytego wykonania kontraktu budowlanego z generalnym wykonawcą (lub wykonawcami) poszczególnych etapów Projektu.

Odpowiedź:

- a) Zamawiający nie może podać Wykonawcy nr księgi wieczystej działki nr 148/10 obr. 8 miasta Lęborka, 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;
- b) Zamawiający nie posiada wyceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu; nieruchomość została nabyta przez Zamawiającego dnia 24.04.2024 r. od gminy Miasta Lęborka 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 Lęborku 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 Lęborku) jako teren, stanowi wydzielenie wewnętrzne 14/Wz.1 o konkretnym sposobie jego zagospodarowania – teren przeznaczony jest dla projektowanego zbiornika retencyjnego wody pitnej;
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 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;

sporządzenie operatu szacunkowego nie może stanowić warunku koniecznego, pierwszego uruchomienia środków z kredytu;

- c) Zamawiający przedkłada wypis i wyrys z rejestru gruntów;
- d) działka nr 148/10, na której Zamawiający będzie realizował budowę zbiornika retencyjnego posiada dostęp do drogi publicznej (działka nr 148/9); nieruchomość gruntowa nr 148/9, 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) stanowi teren systemu komunikacji, oznaczony jako teren elementarny KD.D.01 – drogi publiczne klasy D – dojazdowa; powyższą informację można zweryfikować na <https://mlebork.e-mapa.net/> lub <https://leborski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>, poprzez uruchomienie odpowiednich funkcjonalności;
- e) teren Parku im. Bolesława Chrobrego, na którym jest zaprojektowany obiekt budowlany, nie jest wpisany do rejestru zabytków, natomiast podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; Park im. Bolesława Chrobrego jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z §7 ust. 2 uchwały 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; Zamawiający dopełnił wszelkich formalności prawnych z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podczas postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę przed organem architektoniczno – budowlanym – Starostą Łęborskim;
- f) inwestycja będzie realizowana na działkach nr: 148/5, 148/6, 148/10, 149/1, 149/3 i 149/5, obr. 8 miasta Łębork; Zamawiający na działce nr 148/10 będzie realizował budowę zbiornika retencyjnego oraz część rurociągów technologicznych; zbiornik retencyjny do gromadzenia wody pitnej, jako obiekt budowlany jest obiektem częściowo zagłębionym w gruncie i naziemnym wymagającym wygradzenia, stąd konieczność posiadania przez Zamawiającego nieruchomości gruntowej; natomiast na działkach nr: 148/5, 148/6, 149/1, 149/3 i 149/5, Zamawiający będzie realizował budowę rurociągów technologicznych i kanalizacji kablowej, które są obiektami budowlanymi podziemnymi i stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności; posadowienie obiektów budowlanych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności jest regulowane według odrębnych przepisów i nie wymaga konieczności posiadania prawa własności do nieruchomości gruntowych, a jedynie prawo do dysponowania gruntem na realizację celów budowlanych, które uzyskuje się od jednostki samorządu terytorialnego lub skarbu państwa w postępowaniu administracyjnym; regulowanie stanu prawnego posadowienia w gruncie obiektów infrastruktury podziemnej reguluje się poprzez uzyskanie decyzji administracyjnej lub zawarcie umowy z jednostką samorządu terytorialnego, w tym przypadku z gminą Miasto Łębork na zajęcie terenu niestanowiącego pasa drogi publicznej w celu budowy urządzeń wodociągowych oraz na umieszczenie urządzeń wodociągowych w terenie niestanowiącym pasa drogi publicznej; z tytułu zajęcia terenu: w celu budowy urządzeń i za umieszczenie urządzeń w terenie

wnosi się opłaty do właściciela gruntu, pierwszą jednorazowo, a drugą corocznie; zatem przedmiotem zabezpieczenia może być tylko nieruchomość gruntowa będąca w posiadaniu Zamawiającego;

- g) 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 gruntowej oznaczonej jako działka nr 148/10, w ramach ubezpieczenia majątku Spółki w całym okresie trwania umowy kredytowej; Zamawiający nie przewiduje ustanowienia cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia majątku Spółki w całym okresie trwania umowy kredytowej, po przeprowadzeniu inwestycji;
Zamawiający, w zakresie zabezpieczenia kredytu, podtrzymuje zapisy zawarte w Specyfikacji Przetargowej:

„Zabezpieczeniem kredytu będzie:

- 1) *weksle 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 Lębork, po zrealizowaniu zamówienia pn.: „Roboty Budowlane – Budowa zbiornika retencyjnego oraz rurociągów technologicznych w Lęborku.”” (pkt III.17. Specyfikacji Przetargowej);*
- h) Zamawiający nie przewidywał w postępowaniach z Wykonawcami na realizację poszczególnych robót budowlanych ustanowienia zabezpieczenia w formie cesji praw z umów z poszczególnymi Wykonawcami oraz wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umów; zatem Zamawiający nie może wyrazić zgody na cesję: praw z umów oraz zabezpieczenia należytego wykonania umów.

DYREKTOR ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Boniaszczyk