

## **Załącznik nr 2**

do ogłoszenia o I pisemnym przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Nabywcy, dzierżawę i sprzedaż Gminie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej działką nr 21/19, położonej w miejscowości Zbąszynek.

### **1. Definicje**

Ilekcroć w niniejszych dodatkowych warunkach używane są wyrażenia pisane wielką literą bez ich dalszego definiowania mają one takie samo znaczenie jakie im przypisano w Ogłoszeniu o przetargu, do którego niniejsze dodatkowe warunki stanowią załącznik.

### **2. Przedmiotowo istotne elementy Umowy Dzierżawy i Umowy Sprzedaży Gminie**

2.1 Do oferty nabycia Przedmiotu Przetargu zostaną załączone przez Nabywcę wzory umów Dzierżawy i Sprzedaży Gminie, w których Nabywca zobowiąże się w odniesieniu do

#### **Umowy Dzierżawy**

- I.** określenia wszystkich płatności z tytułu Umowy Dzierżawy w całym okresie obowiązywania umowy, obejmujących czynsz dzierżawny, bez wymogu płatności przez Gminę jakichkolwiek prowizji, opłat dodatkowych, za wyjątkiem opłaty określonej w punkcie IX i X oraz odsetek ustawowych związanych z nieterminowym regulowaniem płatności wynikających z Umowy Dzierżawy,
- II.** określenia czasu trwania dzierżawy na okres 3 lat, (od 17 grudnia 2014 roku do 17 grudnia 2017 roku), z możliwością skrócenia czasu trwania okresu dzierżawy na warunkach określonych pomiędzy stronami, dla celów porównawczych; rzetelnej możliwości wyliczenia kosztów dzierżawy, prosimy o uwzględnienie daty 17.12.2014 r., jako daty zawarcia umowy dzierżawy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
- III.** zezwolenia na korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy sprzed zawarcia Umowy Dzierżawy,
- IV.** określenia, że zmiana sposobu przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy wymaga zgody obu stron umowy,
- V.** w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy Przedmiot Dzierżawy będzie mógł być oddany przez Gminę osobie trzeciej do używania bez dodatkowej zgody wydzierżawiającego,
- VI.** zezwolenia na dokonywanie robót budowlanych lub podobnych w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, za zgodą Wydzierżawiającego,
- VII.** określenia płatności czynszu dzierżawnego w cyklach miesięcznych, ostatniego dnia każdego miesiąca,
- VIII.** ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy będzie dokonane przez Gminę w oparciu o umowę ubezpieczenia mienia gminnych jednostek organizacyjnych na kwotę nie mniejszą niż wartość nieruchomości określoną ceną nabycia,
- IX.** Nabywca obciąży Gminę opłatą eksploatacyjną równą wysokości podatku od nieruchomości, w przypadku gdy on wystąpi, oraz innymi kosztami związanymi wyłącznie z utrzymaniem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości,
- X.** Gmina, jako dzierżawca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, w całym okresie trwania umowy dzierżawy będzie ponosić poprzez refundację na rzecz Nabywcy wydatków związanych z opłatą roczną na rzecz Skarbu Państwa tytułem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Opłaty roczne wnosi się do 31 marca każdego roku z góry z dany rok. Wysokość stawek procentowych i wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustali Starostwo Powiatowe w Świebodzinie. Wysokość opłat rocznej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości.
- XI.** wypowiedzenie Umowy Dzierżawy nie wpłynie na prawa i obowiązki stron wynikające z Umowy Sprzedaży Gminie Przedmiotu Dzierżawy, pod warunkiem zakończenia trwania Umowy Dzierżawy,
- XII.** zabezpieczenia przez Gminę płatności z Umowy Dzierżawy w formie weksla własnego (in blanco) wystawionego na rzecz Nabywcy jako wydzierżawiającego bez prawa do indosu na rzecz osób trzecich,

- XIII.** Przedmiot Dzierżawy w okresie trwania Umowy Dzierżawy nie będzie przedmiotem żadnego rozporządzenia ani obciążenia żadnymi prawami na rzecz osób trzecich,
- XIV.** Umowa Dzierżawy będzie określać całość praw i obowiązków Stron bez odwoływania się do ogólnych warunków umów stosowanych przez wydzierżawiającego.
- XV.** Wszelkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy będzie pokrywać Gmina.

#### **Umowy Sprzedaży Gminie**

- I.** zawarcia Umowy Sprzedaży Gminie Przedmiotu Dzierżawy za cenę odpowiadającą cenie nabycia określonej w Umowie Sprzedaży Nabywcy, pod warunkiem zakończenia trwania Umowy Dzierżawy, (w terminie 14 dni po zakończeniu umowy dzierżawy).
- II.** Kaucja będzie wpłacana na poczet ceny zwrotnej sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości w równych ratach miesięcznych w latach 2015 -2017, po dwanaście równych rat na ostatni dzień każdego miesiąca w trakcie każdego roku,
- III.** Gromadzenie kaucji oznacza wpłaty na poczet ceny zwrotnej sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości w równych ratach miesięcznych w latach 2015 -2017, po dwanaście rat w trakcie każdego roku.
- IV.** Gmina dopuszcza wcześniejszy odkup prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przed upływem 3 lat; jednak nie wcześniej, aniżeli po upływie 1 roku kalendarzowego od daty zawarcia umowy dzierżawy. Wcześniejszy odkup będzie możliwy po wcześniejszym poinformowaniu Nabywcy, minimum 21 dni przed planowaną datą odkupu.
- 2.2.** Dokumentem potwierdzającym przekazanie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości będzie protokół zdawczo –odbiorczy.
- 2.3.** Żadne z postanowień umów nie może naruszać powszechnie obowiązujących przepisów prawa, do stosowania których zobowiązana jest Gmina, w przeciwnym razie postanowienia te nie wiążą stron, a Gmina zobowiązana jest do zastosowania przepisów powszechnie obowiązujących.
- 2.4.** Nabywca zobowiąże się, że nie będzie stosował jakichkolwiek przepisów wewnętrznych lub regulaminów obowiązujących dotyczących Nabywcy, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiłoby zastosowanie przepisów, o których mowa w pkt. 2.2.