

Zbąszynek, 04 grudnia 2014 roku

Dot.: „Pierwszego pisemnego przetargu ograniczonego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Nabywcy, dzierżawę i sprzedaż Gminie nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej działką nr 21/49, położonej w miejscowości Zbąszynek”.

W związku z otrzymanymi zapytaniami, udzielamy odpowiedzi wg. poniższego wyszczególnienia:

1. Czy Gmina dysponuje wszystkimi niezbędnymi zgodami na zawarcie w/w umowy i czy potwierdza, iż wszelkie uchwały wyrażające zgodę na zawarcie umowy i wykonanie jej postanowień (tj. sprzedaż, dzierżawa, odkup), zostały podjęte w sposób należyty, są ważne, skuteczne i nie zostały zmienione ani uchylone?

Odp. Tak, Gmina dysponuje uchwałą –ważną, niezbędną patrząc na czynności sprzedaży i dzierżawy nieruchomości. W ramach upoważnienia dla Burmistrza Zbąszynka w części normatywnej uchwały budżetowej, dotyczącego samodzielnego zaciągania zobowiązań, może podejmować transakcje zakupu nieruchomości, które znajdują również swoje odzwierciedlenie w wykazie przedsięwzięć na lata 2015-2026.

2. Czy Gmina wyraża zgodę, by dokumentem potwierdzającym przekazanie nieruchomości Nabywcy był również protokół zdawczo-odbiorczy?

Odp. Tak, dokumentem potwierdzającym przekazanie nieruchomości Nabywcy będzie również protokół zdawczo –odbiorczy.

3. Czy Gmina wyrazi zgodę, aby koszty sporządzenia umów notarialnych oraz koszty opłat sądowych, związanych z dokonaniem wpisów w księdze wieczystej, ponosiła Gmina?

Odp. Gmina nie wyraża zgody na powyższą zmianę.

4. Czy Gmina wyrazi zgodę, aby do oferty został załączony wzór umowy sprzedaży Nabywcy, dzierżawy i sprzedaży nieruchomości Gminie?

Odp. Tak, Gmina wyraża zgodę.

5. Prosimy o odpowiedź, czy w przypadku jeśli wewnętrzne procedury Wykonawcy nakazują stosowanie przy tego typu umowach odsetek za opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego w wysokości odsetek maksymalnych, Gmina wyrazi na to zgodę?

Odp. Gmina wyraża zgodę wyłącznie na odsetki ustawowe.

6. Czy Gmina potwierdza, że koszty ustanowienia zabezpieczeń będą pokrywane przez Gminę?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

7. Czy Gmina potwierdza, że zabezpieczenia umowy będą obejmować wartość umowy wraz sumą wszystkich czynszów dzierżawnych?

Odp. Zabezpieczenie umowy będzie obejmować wyłącznie sumę czynszów dzierżawnych.

8. Czy Gmina potwierdza, że dostarczy weksel na zabezpieczenie w dniu podpisania umowy? W przypadku negatywnej odpowiedzi prosimy o wskazanie w jakim terminie od podpisania umowy Gmina zobowiązuje się dostarczyć weksel.

Odp. Tak, Gmina potwierdza.



9. Czy Gmina zgadza się, że na zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy złoży notarialne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 KPC?

Odp. Gmina wyraża zgodę na złożenie oświadczenie w dniu zawarcia aktu notarialnego.

10. Czy Gmina potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, koszty zarządzania, ubezpieczenia, nakładów, podatków, itp.?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

11. Prosimy o odpowiedź czy w sytuacji, gdy Wykonawca zostanie obciążony karami, opłatami lub wszelkimi innymi kosztami, powstałymi na skutek nieprawidłowego wykonywania obowiązków ciążących na Gminie, a wynikających z postanowień Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Wykonawca ma w tym zakresie roszczenie regresowe w stosunku do Gminy.

Odp. Tak, Gmina będzie ponosić wszelkie koszty powstałe na skutek nieprawidłowego wykonywania obowiązków ciążących na Gminie.

12. Czy Gmina potwierdza, iż w przypadku poniesienia jakichkolwiek nakładów przez Wykonawcę, koszt nakładów odpowiednio zwiększy cenę odkupu nieruchomości przez Gminę. Koszt ten zwiększy również odpowiednio wartość dokonanych zabezpieczeń.

Odp. Tak, ale tylko wówczas, jeżeli wszelkie nakłady będą wcześniej uzgodnione z Gminą.

13. Czy w przypadku wytoczenia procesu Wykonawcy w związku z nieruchomością, Gmina zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu w celu zwolnienia Wykonawcy od udziału w procesie?

Odp. Tak, Gmina zobowiązuje się do przystąpienia do procesu.

14. Czy Gmina wyraża zgodę na udzielenie Wykonawcy pełnomocnictwa w trybie art. 108 KC do zawarcia w imieniu Gminy przyrzeczonej umowy zwrotnej sprzedaży nieruchomości po upływie terminu dzierżawy.

Odp. Tak, Gmina wyraża zgodę na udzielenie Nabywcy pełnomocnictwa.

15. Prosimy o wskazanie czy nieruchomości będące przedmiotem przetargu są obciążone prawami o charakterze obligacyjnym na rzecz osób trzecich (m.in. umowy dzierżawy, użyczenia itp.)?

Odp. Nieruchomości będące przedmiotem przetargu nie są obciążone prawami o charakterze obligacyjnymi na rzecz osób trzecich.

16. Czy Gmina potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z nakładami?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

17. Czy Gmina potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z podatkami (w tym podatkiem rolnym podatkiem od nieruchomości, jeśli taki wystąpi)?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

18. Czy Gmina potwierdza, że Nabywca będzie mieć swobodę w rozporządzaniu nieruchomością (sprzedaż prawa użytkowania wieczystego osobie trzeciej, innej niż Gmina) w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy i niedokonania przez Gminę odkupu prawa użytkowania wieczystego na warunkach przewidzianych w umowie?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

19. Czy Gmina potwierdza, iż nieruchomość będąca przedmiotem przetargu jest wolna od wszelkich praw i obciążeń na rzecz osób trzecich?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

20. Czy Gmina potwierdza, iż nieruchomość znajduje się w jej samoistnym posiadaniu, nie była przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów, których przedmiotem byłoby zobowiązanie do jej zbycia na rzecz osób trzecich?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

21. Czy Gmina potwierdza, iż nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego, nie istnieją żadne nie wykonane, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące tej nieruchomości oraz, że z nieruchomości i w stosunku do niej nie jest prowadzona egzekucja?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

22. Czy Gmina wyraża zgodę na zapłatę kary umownej na rzecz Nabywcy w wysokości pozostałych do spłaty czynszów dzierżawnych w przypadku, gdyby jej oświadczenie o braku obciążeń i praw osób trzecich na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu okazało się niezgodne z prawdą?

Odp. Tak, Gmina wyraża zgodę.

23. Prosimy o modyfikację pkt. 15 Warunków przetargu, z uwagi na jego sprzeczność z pkt. 17 Warunków przetargu. Proponowane brzmienie pkt. 15:

„Umowa dzierżawy będzie zawierała postanowienie, że w przypadku zakończenia jej trwania przed terminem 3 lat z powodu jej rozwiązania za porozumieniem Stron, Strony zawrą umowę sprzedaży Przedmiotu Przetargu Gminie na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży.”

Odp. Gmina potwierdza, że Umowa dzierżawy będzie zawierała postanowienie, że w przypadku zakończenia jej trwania przed terminem 3 lat z powodu jej rozwiązania za porozumieniem Stron, Strony zawrą umowę sprzedaży Przedmiotu Przetargu Gminie na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży.

24. Czy Gmina potwierdza, że wraz z umową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz Nabywcy i umową dzierżawy prawa użytkowania wieczystego na rzecz Gminy zostanie zawarta przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rzecz Gminy, w której Gmina zobowiąże się zawrzeć umowę przyrzeczoną, po zakończeniu okresu dzierżawy?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

25. Prosimy o potwierdzenie, że ewentualne rozwiązanie umowy dzierżawy przed terminem, na jaki została zawarta nastąpi na podstawie porozumienia stron.

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

26. Prosimy o zmianę pkt. 2. XI Załącznika nr 2 w następujący sposób:

*„**XI.** rozwiązanie Umowy Dzierżawy za porozumieniem stron lub jej wypowiedzenie przez Nabywcę nie wpłynie na prawa i obowiązki stron wynikające z Umowy Sprzedaży Gminie Przedmiotu Dzierżawy, pod warunkiem zakończenia trwania Umowy Dzierżawy” .*

Odp. Gmina potwierdza, że rozwiązanie Umowy Dzierżawy za porozumieniem stron lub jej wypowiedzenie przez Nabywcę nie wpłynie na prawa i obowiązki stron wynikające z Umowy Sprzedaży Gminie Przedmiotu Dzierżawy, pod warunkiem zakończenia trwania Umowy Dzierżawy.

27. Prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie do umowy dzierżawy możliwości jej wypowiedzenia przez Nabywcę w przypadku:

a) *opóźnień w płatności powyżej 30 dni któregośkolwiek czynszu dzierżawnego lub zapłaty w tym terminie czynszu w niepełnej wysokości;*

- b) *pomimo upomnienia na piśmie Gmina w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w nieruchomości dokonanych bez pisemnej zgody Wykonawcy*
- c) *braku ustanowienia zabezpieczeń.*

Odp. Gmina zgadza się na następujące zapisy odnośnie rozwiązania umowy:

- a) W przypadku opóźnienia w płatności czynszu powyżej 30 dni oraz upływu dodatkowego terminu na zapłatę wyznaczonego przez wydzierżawiającego, nie krótszego niż 14 dni.
- b) W przypadku braku ustanowienia zabezpieczenia.

28. Prosimy o potwierdzenie, że w powyższych przypadkach Nabywca będzie miał prawo do naliczenia kary umownej w wysokości odpowiadającej sumie rat czynszu dzierżawnego pozostającego do zapłaty do końca trwania umowy (dotyczy pkt a i b), kary umownej w wysokości 50.000,00 zł (dot. pkt c).

Odp. Gmina wyraża zgodę.

29. Prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie następującego zapisu do umowy dzierżawy:

„W przypadku rozwiązania Umowy dzierżawy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Gmina, Gmina zapłaci Magellan S.A. opłatę w wysokości pozostałych do spłaty czynszów dzierżawnych w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy.”

Odp. Gmina wyraża zgodę aby do umowy dzierżawy, wprowadzony był zapis, który mówi, że w przypadku rozwiązania Umowy dzierżawy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Gmina, Gmina zapłaci Magellan S.A. opłatę w wysokości pozostałych do spłaty czynszów dzierżawnych w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy.

30. W związku z dopuszczeniem przez Gminę wcześniejszego odkupu prawa użytkowania wieczystego (593 k.c.) przed upływem 3-letniego terminu dzierżawy prosimy o odpowiedź, czy Gmina wyraża zgodę, aby cena wcześniejszego odkupu została powiększona o 20 % pozostałych do zapłaty czynszów dzierżawnych?

Odp. Tak, Gmina wyraża zgodę, tylko wówczas gdy termin odkupu będzie przed upływem 1,5 roku od daty zawarcia umowy dzierżawy.

31. Czy Gmina poniesie opłatę stanowiącą sumę czynszów dzierżawnych pozostałych do spłaty, w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem, na jaki została zawarta, na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Gmina.

Odp. Tak, Gmina wyraża zgodę.

32. Czy Gmina wyraża zgodę na umieszczenie w umowie dzierżawy następującego zapisu:

„Gmina zobowiązana jest do zwrotu lub uiszczenia wszelkich podatków, opłat i innych ciężarów związanych z prawem użytkowania wieczystego. W razie, gdyby z jakiegokolwiek przyczyny taki ciężar, podatek lub opłata zostały pokryte przez Nabywcę, Gmina zobowiązuje się zwrócić go Nabywcy w pełnej wysokości. Gmina zapewni wszelką obsługę procesu uiszczenia w/w należności we własnym zakresie.”

Odp. Tak, Gmina wyraża zgodę na wprowadzenie powyższego zapisu w umowie dzierżawy.

33. Prosimy Gminę o wskazanie sposobu (wzoru) przeliczenia czynszu dzierżawnego w przypadku wcześniejszej zaliczkowej wpłaty kwoty pieniężnej na poczet powrotnego nabycia nieruchomości (kaucja).

Odp. Proporcjonalnie do stosunku między ceną zakupu a sumą czynszów dzierżawnych.

34. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina będzie wpłacać kaucję na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, umożliwiając swobodne dysponowanie środkami przez Nabywcę.

Odp. Tak Gmina potwierdza.

35. Czy Gmina potwierdza, że Gmina zobowiązana będzie zapewnić obsługę nieruchomości stanowiących przedmiot przetargu, przyjmować wszelką dokumentację i korespondencję oraz ewentualne opłaty związane z obsługą użytkowników, oraz zapewnić odpowiednie fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości.

Odp. Tak Gmina potwierdza.

36. Prosimy o wyrażenie zgody na zapis, że Gmina będzie miała możliwość oddawania przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu do używania lub poddzierżawiania tejże nieruchomości, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Nabywcy. W związku z powyższym prosimy o stosowną modyfikację pkt. V istotnych postanowień umowy dzierżawy.

Odp. Gmina potwierdza, że w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy Przedmiot Dzierżawy będzie mógł być oddany przez Gminę podmiotowi trzeciemu do używania lub poddzierżawienia tejże nieruchomości, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Nabywcy”.

37. Zwracamy się z prośbą o udostępnienie następujących dokumentów:

- załączników do ogłoszenia o przetargu w wersji edytowalnej;
- sprawozdań finansowych Gminy, tj. Rb-NDS, Rb-Z, Rb-N za dwa ostatnie lata i okres bieżący;
- Operatów szacunkowych nieruchomości będących przedmiotem przetargu.
- polisy ubezpieczeniowej nieruchomości będących przedmiotem przetargu wraz z potwierdzeniem opłacenia składek.

Odp. W załączeniu załączniki do ogłoszenia w wersji edytowalnej oraz oparty szacunkowe. Wymienione sprawozdania finansowe znajdują się przy odpowiedzi na wcześniejsze Państwa zapytania i są do pobrania na stronie BIP pod przedmiotowym ogłoszeniem. Gmina nie ubezpiecza gruntów.

38. Dla celu porównywalności ofert prosimy o potwierdzenie, że okres płatności czynszów dzierżawnych ma trwać od stycznia 2015r. do grudnia 2017r., przy czym czynsz płatny będzie na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, począwszy od 31-01-2015r. W przypadku odmiennej interpretacji prosimy o wskazanie terminów płatności czynszów dzierżawnych.

Taki zabieg pozwala na zapewnienie porównywalności oraz transparentności ofert składanych Zamawiającemu i ogranicza stosowanie przez Oferentów nieuczciwych praktyk.

Odp. Gmina potwierdza powyższe zapisy, dotyczące płatności czynszów dzierżawnych.

39. Czy Gmina potwierdza, że czynsz będzie płać w stałej wysokości? W przypadku odmiennej interpretacji prosimy o wskazanie sposobu płatności czynszu dzierżawnego.

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

40. Prosimy Gminę o potwierdzenie, że w celu wyliczenia ceny oferty należy przyjąć, że termin wypłaty środków na zakup nieruchomości, to dzień przed podpisaniem umowy sprzedaży czyli 16-12-2014r.

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

41. Czy Gmina potwierdza, że w przypadku braku możliwości podzielenia ceny odkupu na równe raty ostatnią ratę płatną na koniec grudnia 2017r. należy przyjąć jako ratę wyrównującą?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

42. Prosimy o odpowiedź, czy Gmina zobowiąże się uiszczać zamiast Nabywcy opłatę roczną od użytkowania wieczystego nieruchomości?

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

43. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina poniesie ciężar spowodowany zmianą stawki procentowej opłaty rocznej w razie trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który

nieruchomość została oddana (postępowania przed SKO, przed sadem, koszty opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz koszty podwyższonej opłaty rocznej).

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

44. Prosimy o potwierdzenie, że Gmina poniesie ciężar spowodowany zmianą stawki procentowej opłaty rocznej, w przypadku, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie (postępowania przed SKO, przed sadem, koszty opinii rzeczoznawcy majątkowego oraz koszty podwyższonej opłaty rocznej).

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

45. Prosimy o potwierdzenie, iż Gmina zapłaci na rzecz Nabywcy kare umowną w wysokości ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego przez Wykonawcę od Gminy, w przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu obowiązywania użytkowania wieczystego na skutek korzystania przez Gminę z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z umową użytkowania wieczystego.

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

46. Prosimy o potwierdzenie, iż Nabywca będzie miał prawo odstąpienia od umowy sprzedaży i dzierżawy użytkowania wieczystego w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Gmina.

Odp. Tak, Gmina potwierdza.

Z poważaniem

BURMISTRZ

mgr inż. Wiesław Czyczerski