



Urząd Gminy Krośnice  
ul. Sportowa 4  
56-320 Krośnice

tel. 71/38 46 000 fax 71/38 46 015 e-mail sekretariat@ug.krosnice.pl

**Pytania i odpowiedzi dotyczące ogłoszenia o przetargu nr RGMiR.6840.6.2014 z dnia 14 lipca 2014 r. na sprzedaż nieruchomości oznaczonej numerem 443 obręb Bukowice z wyłącznym prawem jej dzierżawy przez Gminę Krośnice oraz prawem odkupu.**

- 1) Prosimy Gminę o potwierdzenie, że cena wywoławcza podana w ogłoszeniu przetargu jest ceną netto.

Odpowiedź : Cena podana w ogłoszeniu o przetargu jest ceną netto.

- 2) Prosimy o zmianę zapisu w pkt. XIV Warunków przetargu nadając mu brzmienie:” Koszty zawarcia umów notarialnych sprzedaży i dzierżawy oraz opłat sądowych związanych z dokonaniem wpisu w księgach wieczystych ponosi Gmina”.

Odpowiedź: Gmina nie zmienia zapisu w pkt. XIV Warunków przetargu.

- 3) Z uwagi na fakt, iż długi pieniężne są traktowane w kodeksie cywilnym, jako długi oddawcze, prosimy Gminę o zmianę zapisów w § 3 ust. 4 umowy dzierżawy (zał. nr 4) na: „Za termin zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego”.

Odpowiedź: Nadrzędna dla prawa cywilnego zasada swobody zawierania umów zezwalają stronom na swobodne uregulowanie danej materii.

- 4) Prosimy Gminę o zmianę zapisu § 6 ust 3 umowy dzierżawy (zał. nr 4) na: „Rozstrzygnięcie sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego”.

Odpowiedź: Gmina nie wyraża zgody na zmianę tego zapisu.

- 5) Czy Gmina wyrazi zgodę na zawarcie umowy na wzorze Wykonawcy uwzględniającym zapisy ogłoszenia o przetargu oraz zapisy umowy dzierżawy (zał. nr 4)?

Odpowiedź: Wzór umowy stanowi załącznik nr 4 i nie ma potrzeby stosowania innych wzorów.

- 6) Czy Gmina wyrazi zgodę, aby dokumentem potwierdzającym przekazania nieruchomości był protokół zdawczo-odbiorczy?

Odpowiedź : Tak zapis ten zostanie umieszczony w protokole z przetargu.

- 7) Czy Gmina potwierdza, że będzie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, koszty zarządzania, nakładów, podatków itp.

Odpowiedź: Gmina ponosi koszty dbania o stan techniczny i sanitarny przedmiotu dzierżawy, dokonywania napraw i konserwacji, ubezpieczenia oraz eksploatacji.

- 8) Prosimy o odpowiedź czy w sytuacji, gdy Wykonawca zostanie obciążony karami, opłatami lub wszelkimi innymi kosztami, powstałymi na skutek nieprawidłowego wykonania 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.

Odpowiedź: Tak, Wykonawcy ma w tym zakresie roszczenie regresowe w stosunku do gminy.

- 9) 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

Odpowiedź: Gmina realizując prawo odkupu zwróci wartość poniesionych nakładów. Nakłady powinny jednak być wykazane w sposób wiarygodny i powinny być czynione jedynie w przypadkach koniecznych. Nakłady które nie były konieczne zostaną zwrócone tylko o ile zwiększają wartość rzeczy.

- 10) 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?

Odpowiedź: Gmina nie wyraża zgody.

- 11) 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?

Odpowiedź: Gmina zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu w celu zwolnienia Wykonawcy od udziału w procesie pod warunkiem, że postępowanie będzie wynikiem działania bądź zaniechania Gminy.

- 12) Prosimy o wyrażenie zgody na wprowadzenie do umowy możliwości jej rozwiązania w przypadku:

a) opóźnień w płatności powyżej 14 dni któregośkolwiek czynszu dzierżawnego lub zapłaty w terminie czynszu w niepełnej wysokości? Jeżeli Gmina zechce

wprowadzić inny niż 14 dniowy termin wspomniany powyżej prosimy o jego wskazanie

- b) pomimo upominania na piśmie Gmina w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w nieruchomości dokonywanych bez pisemnej zgody Wykonawcy
- c) brak ustanowienia zabezpieczeń

Odpowiedź : Odmawiamy, gdyż trwałość umowy ma szczególnie istotne znaczenie dla Gminy i interesów reprezentowanych przez nią mieszkańców.

- 13) Prosimy o potwierdzenie, że w powyższych przypadkach Wykonawca 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).

Odpowiedź: W uwagi na powyższe nie wyrażamy zgody na naliczenie kary umownej.

- 14) Prosimy o potwierdzenie, iż Gmina wyraża zgodę na dokonanie zwrotnej sprzedaży nieruchomości przed upływem terminu, na jaki została przewidziana, w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy, ze względu na przyczyny, o których mowa powyżej.

Odpowiedź: Gmina nie wyraża takiej zgody, gdyż nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia wskazywanych przez Państwa zmian.

- 15) Czy Gmina wyraża zgodę aby jednocześnie z umową sprzedaży została zawarta przedwstępna umowa zwrotnej sprzedaży nieruchomości?

Odpowiedź : Gmina nie wyraża zgody, w umowie sprzedaży zastrzeżone jest bowiem prawo odkupu.

- 16) 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?

Odpowiedź: Gmina nie wyraża zgody, w umowie sprzedaży zastrzeżone jest bowiem prawo odkupu.

- 17) Czy gmina zgadza się, na zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy:

- a) wystawi na rzecz Wykonawcy weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową?
- b) podpisze z Wykonawcą umowę cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dot. nieruchomości będących przedmiotem przetargu?
- c) złoży oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777§1 KPC?

Odpowiedź: Gmina nie wyraża zgody.

- 18) Czy gmina potwierdza, że koszty ustanowienia zabezpieczenia będą pokrywane przez Gminę?

Odpowiedź: Gmina nie przewiduje ustanowienia zabezpieczeń.

19) Czy Gmina potwierdza, że zabezpieczenia umowy będą obejmować wartość umowy wraz sumą wszystkich czynszów dzierżawnych

Odpowiedź: jw

20) W związku z zapisem w pkt. 10 Formularza Oferty (zał. nr 1), dla celów porównywalności ofert prosimy Gminę o wskazanie hipotetycznej daty podpisania umowy sprzedaży i dzierżawy oraz odkupu nieruchomości. Proponujemy aby była to data 15.10.2014r. Taki zabieg pozwala na zapewnienie porównywalności oraz transparentności ofert składanych Zamawiającemu i ogranicza stosowanie przez Oferentów nieuczciwych praktyk.

Odpowiedź: Termin zawarcia umowy będzie ustalony po zakończeniu przetargu, nie później niż 3 tygodnie od daty jego zakończenia. Z uwagi na prawo uczestnika do zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, że nie można szczegółowo wskazać daty zawarcia umowy notarialnej.

21) Dla celów porównywalności ofert prosimy o potwierdzenie, że okres dzierżawy ma trwać od października 2014 r. do września 2018 r. przy czym czynsz za pierwszy miesiąc dzierżawy płatny będzie 15 października 2014r. a za ostatni miesiąc dzierżawy 15 września 2018 r. zgodnie z pkt 6 Warunków Umowy Dzierżawy. W przypadku odmiennej interpretacji, prosimy o wskazanie prawidłowych dat do wyliczenia oferty.

Odpowiedź : Okres dzierżawy trwać będzie przez 4 lata licząc od dnia zawarcia umowy. Bieg terminu liczony jest zgodnie z przepisami art. 110 i n. kc.

22) Czy gmina przewiduje wcześniejsze wpłaty na poczet ceny odkupu nieruchomości po okresie trwania dzierżawy – jeżeli tak to prosimy o wskazanie potencjalnych terminów i wysokości wpłat.

Odpowiedź: Gmina nie przewiduje wcześniejszych wpłat.

23) W przypadku odpowiedzi pozytywnej na powyższe pytanie, prosimy o podanie sposobu przeliczenia czynszu dzierżawnego, w przypadku wcześniejszej zaliczkowej wpłaty kwoty pieniężnej na poczet wykupu przedmiotu dzierżawy.

Odpowiedź: ---

24) Czy Gmina dopuszcza wcześniejszy odkup nieruchomości przed upływem 4-letniego terminu dzierżawy? W przypadku pozytywnej odpowiedzi na powyższe, czy Gmina wyraża zgodę, aby cena wcześniejszego odkupu nieruchomości została powiększona o 20 % pozostałych do zapłaty czynszów dzierżawnych?

Odpowiedź: Gmina dopuszcza wcześniejszy odkup nieruchomości, ale nie dopuszcza powiększenia ceny odkupu o jakąkolwiek kwotę.

25) W przypadku odpowiedzi twierdzącej prosimy o potwierdzenie, że wcześniejszy odkup będzie możliwy w przypadku poinformowania Wykonawcy o planowanym odkupie na minimum 14 dni przed planowaną datą odkupu.

Odpowiedź: Tak, w przypadku wcześniejszego odkupu Gmina informuje Wykonawcę o planowanym odkupie na minimum 14 dni przed planowaną datą odkupu.

26) Czy Gmina potwierdza, że Wykonawca będzie mieć prawo kontrolowania stanu Nieruchomości, nawet bez uprzedniego zawiadomienia Gminy o zamiarze przeprowadzenia kontroli.

Odpowiedź: Tak, będzie miał takie prawo.

27) Czy Gmina potwierdza, iż Wykonawca będzie mieć swobodę w rozporządzaniu nieruchomością (sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej, innej niż Gmina w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy i niedokonania przez Gminę odkupu nieruchomości na warunkach przewidzianych w umowie)?

Odpowiedź: Gmina potwierdza, że Wykonawca będzie mieć swobodę w rozporządzaniu nieruchomością w przypadku niedokonania przez gminę prawa odkupu. Działania stron powinny być jednak nacechowane dobrą wolą i każda ze stron powinna podejmować takie działania, które nie naruszają interesu drugiej strony.

28) Prosimy o potwierdzenie, że Gmina ubezpieczy dzierżawioną nieruchomość na cały okres trwania umowy dzierżawy oraz na kwotę nie mniejszą niż wartość nieruchomości określoną ceną nabycia.

Odpowiedź: Tak, Gmina zawrze takie ubezpieczenie.

29) Prosimy o potwierdzenie, że przeniesienie na Gminę prawa własności przedmiotu przetargu nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od zakończenia okresu dzierżawy oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań wynikających z zawartej umowy?

Odpowiedź: Przeniesienie na Gminę prawa własności przedmiotu przetargu nastąpi po wykonaniu prawa odkupu na warunkach przewidzianych w umowie.

30) Czy Gmina dopuszcza zawarcie umowy sprzedaży, dzierżawy oraz przedwstępnej umowy zwrotnej sprzedaży nieruchomości na podstawie jednego dokumentu sporządzonego w formie aktu notarialnego, czy też gmina wymaga zawarcia umowy sprzedaży ze prawem odkupu (akt notarialny) oraz umowy dzierżawy w formie dwóch odrębnych dokumentów

Odpowiedź: Gmina dopuszcza zawarcie umowy sprzedaży wraz z zastrzeżeniem prawa odkupu oraz umowy dzierżawy jednym aktem.

31) Czy gmina dysponuje wszystkimi niezbędnymi zgodami na zawarcie ww. umowy i czy Gmina potwierdza iż wszelkie uchwały wyrażające zgodę na zawarcie umowy i wykonanie jej postanowień, zostały podjęte w sposób należyty, są ważne i nie zostały zmienione ani uchylone.

Odpowiedź: Gmina spełniła wszelkie wymagania formalne niezbędne do zawarcia rzeczonych umów.

32) Czy Gmina potwierdza, że Gmina zobowiązana będzie zapewnić obsługę użytkowników nieruchomości, przyjmować wszelką dokumentację i korespondencję oraz opłaty związane z obsługą użytkowników, oraz zapewnić odpowiednie fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości.  
Odpowiedź: W przypadku oddania nieruchomości podmiotom trzecim Gmina będzie zajmować się ich obsługą.

33) Prosimy Gminę o wyjaśnienie w jakim terminie ma zostać zapłacona przez Nabywcę cena nabycia nieruchomości?  
Odpowiedź: Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

34) Czy Gmina wyraża zgodę aby w umowie dzierżawy umieścić zapis: „Gmina nie jest uprawniona do przekazywania Nieruchomości do używania osobom trzecim, ani do ustanawiania na nim jakichkolwiek praw na rzecz osób trzecich, czy też przelewania na osoby trzecie praw lub obowiązków, wynikających z Umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Gmina jest uprawniona do poddzierżawiania Nieruchomości lub oddawania ich osobom trzecim do bezpłatnego używania wyłącznie za zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną na piśmie.  
Odpowiedź: Gmina nie wyraża zgody na zmianę tego zapisu w umowie.

35) Prosimy o doprecyzowanie co Gmina ma na myśli poprzez zapis § 5 ust 6 umowy:  
„6. Na warunkach określonych w niniejszej umowie Wyzierżawiający zapewnia Dzierżawcy swobodę w realizacji funkcji przedmiotu użyczenia”.  
Odpowiedź: Zapis ten oznacza, że Dzierżawca tj. Gmina jest uprawniona do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej funkcją i przeznaczeniem tj. na potrzeby oczyszczania ścieków.

36) Prosimy o modyfikację pkt XX Warunków przetargu „XX Sprzedaż odbywa się w stanie istniejącego uzbrojenia podziemnego i naziemnego terenu, określonego w dniu sprzedaży tej nieruchomości na mapie zasadniczej prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Miliczu, który nie wyklucza istnienia w terenie innych, nie wykazanych na mapie budow i urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych, przy czym w przypadku związanych z tym faktem ewentualnych kolizji projektowych nabywca nie będzie zobowiązany do przeniesienia stosownych mediów na własny koszt, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu pozwoleń”.

Odpowiedź: Gmina nie zmieni zapisu w pkt. XX Warunków przetargu. Przedmiot przetargu stanowi nieruchomość zabudowana oczyszczalnią ścieków. Gmina nie przewiduje jej rozbudowy lub przebudowy w najbliższym czasie.

37) Czy nabyciu gruntu towarzyszył podatek VAT a jeśli tak, to czy Gmina miała prawo do jego odliczenia?

Odpowiedź : Nabyciu gruntu nie towarzyszył podatek VAT. Gmina nieodpłatnie otrzymała przedmiotową nieruchomość w marcu 2004 roku,

38) W jakich latach doszło do wybudowania poszczególnych budynków i budowli znajdujących się na działce 443?

Odpowiedź: Wszystkie budynki i budowle powstały w ramach inwestycji realizowanej w latach 2006/2008 r. Gmina w październiku 2008 roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na powyższej nieruchomości.

39) Czy Gmina miała prawo do odliczenia podatku VAT od wybudowania jakichkolwiek obiektów ( np. oczyszczalni, budynku socjalnego, zbiorników, itp.)?

Odpowiedź : Gmina miała prawo do odliczenia podatku VAT.

40) W jaki sposób Gmina klasyfikuje poszczególne budynki i budowle znajdujące się na działce Nr 443 (tzn. do jakiej grupy Klasyfikacji Środków Trwałych zostały one zaliczone).

Odpowiedź: Symbol KŚT 109.

41) Czy po wybudowaniu budynków i budowli były one komukolwiek oddawane do odpłatnego używania na podstawie umowy np. najmu, dzierżawy, leasingu lub podobnej ?

Odpowiedź: Oczyszczalnia nie była przekazana do odpłatnego użytkowania.

42) Pytanie nr 6: Czy od chwili wybudowania budowli lub budynków były one ulepszone?

Odpowiedź: Od chwili wybudowania budynki i budowle nie były ulepszone.